

INHALT

1	AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK DER BESTANDSAUFNAHME.....	2
2	BESCHREIBUNG DES BESTANDES	4
3	BESCHREIBUNG DER POTENTIALE, DIE DEN RAUM CHARAKTERISIEREN UND LANDESPFLEGERISCHE ZIELSETZUNG, BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND PLANERISCHE KONSEQUENZ	4
	3.1 Boden (Bestand).....	4
	3.2 Wasserhaushalt.....	5
	3.3 Klima / Luft.....	7
	3.4 Arten- und Biotoppotential	8
	3.5 Landschaftsbild und Erholungspotential	9
4	BEURTEILUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT DEN ZIELEN DER LANDSCHAFTSPLANUNG.....	10
5	BILANZIERUNG.....	11

1 AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK DER BESTANDSAUFNAHME

Die Stadt Bad Dürkheim beabsichtigt, im Ortsteil Leistadt den bereits im Jahr 1977 aufgestellten und rechtskräftigen Bebauungsplan „Stephansstück“ durch einen neuen Bebauungsplan, der unter anderem auch landespflegerischen Zielvorstellungen besser entsprechen soll, zu ersetzen. Dazu wurde der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 aufgehoben.

Die Fläche des Plangebietes liegt südlich der Hauptortsdurchfahrt (Weinstraße) auf den Ausläufern des Haardtrandabhanges. Die Größe des Plangebietes umfaßt ca. 4,3 ha ehemalige Rebflächen, Brachland sowie Reste von Nutz- und Ziergärten. Sie ist im Norden, Osten und Südosten dreiseitig von Bebauung umgeben.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet eine Inanspruchnahme von bisher überwiegend un bebauten Flächen vor. Die Beeinträchtigungen der naturräumlichen Potentiale, die nachfolgend aufgeführt und beschrieben werden, sind nach den Prinzipien der Eingriffsregelung gem. Bundesnaturschutzgesetz und Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz soweit wie möglich zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Minimierung). Unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Sollte die Abwägung mit sämtlichen übrigen einzustellenden Belangen ergeben, daß der Eingriff nicht vermieden werden kann, sind geeignete Kompensationsmaßnahmen zu treffen, mit denen mit dem Eingriff verbundene nachteilige Auswirkungen soweit wie möglich ausgeglichen werden können.

Aufbauend auf den Unterlagen zu den Potentialen, die den Raum charakterisieren, wurde die Bestandsaufnahme durch eigene Erhebungen vor Ort ergänzt. Die Bestandsaufnahme des Plangebietes wird im folgenden durch Text und Bilder dokumentiert.

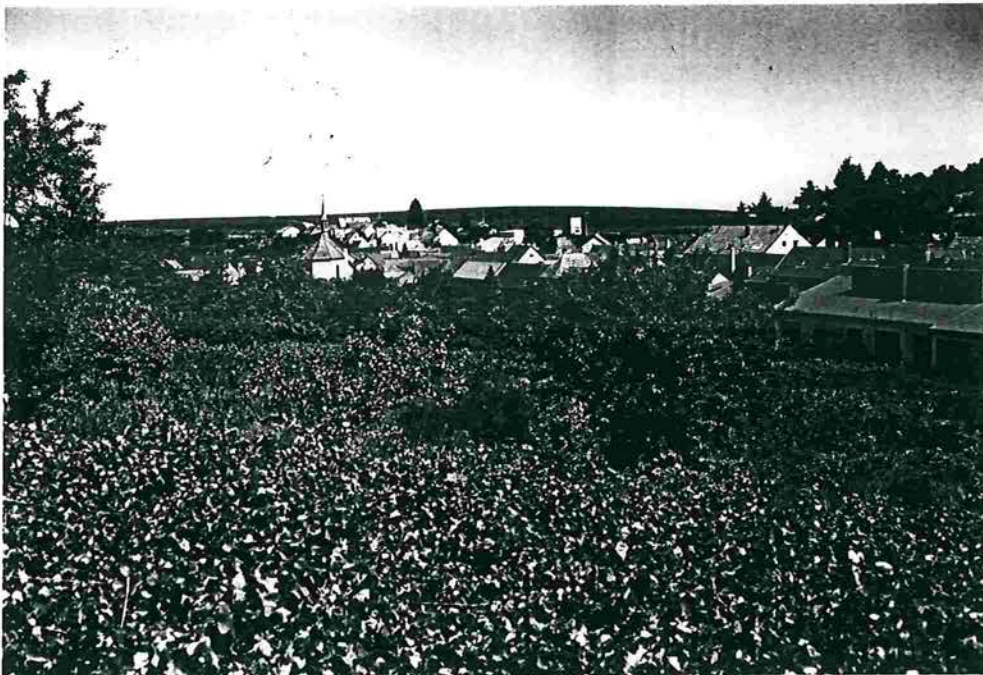


Bild 1: Blick nach Südosten über das Plangebiet
Im Bildhintergrund liegt der Ortskern des Ortsteils Leistadt. Das Plangebiet wird überwiegend von aufgelassenen Rebflächen geprägt.



Bild 2: Blick nach Nordwesten

Auf ehemaligen Nutzgärten hat sich i.V.m. altem Obstbaumbestand und Ziersträuchern eine feldgehölzähnliche Struktur entwickelt. Sie sollte von einer Inanspruchnahme durch Bebauung geschützt werden. Im unteren Bereich weist das Plangebiet eine ruderale Staudenflur auf.

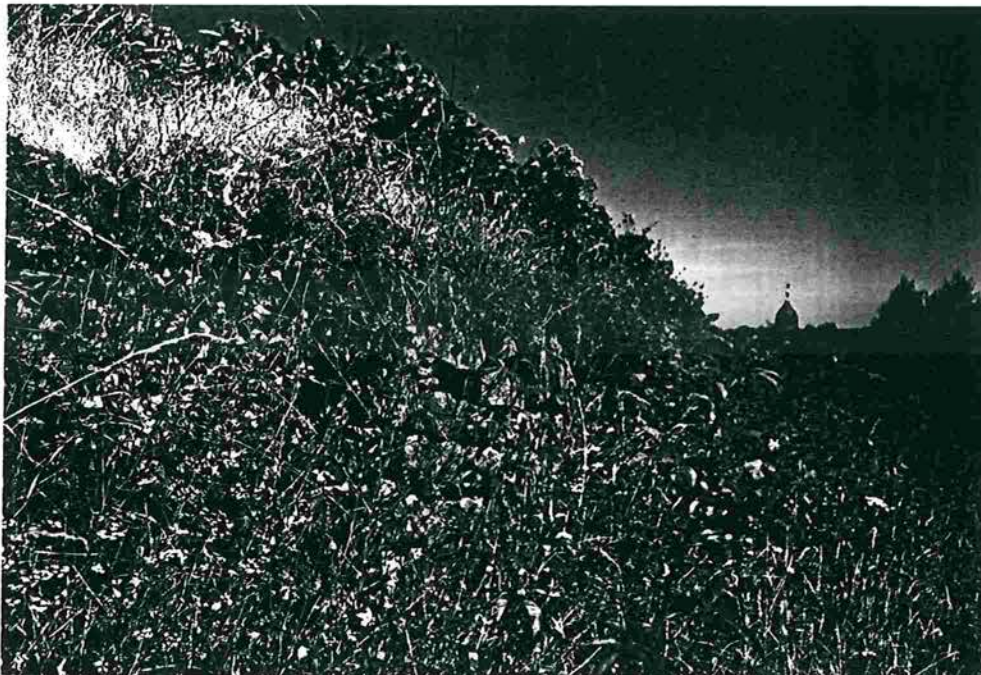


Bild 3: Im Mittelteil des Plangebietes werden steilere Geländeabschnitte durch eine Trockenmauer (südostexponiert) abgefangen.

2 BESCHREIBUNG DES BESTANDES

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes wird derzeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche besteht überwiegend aus ehemaligen Rebflächen, Brachland sowie Nutz- und Ziergärten. Das ca. 4,3 ha große Plangebiet liegt auf einem nach Südosten geneigten Hangrücken; es schließt sich an die Bebauung entlang der Hauptstraße, der Waldstraße (hinter dem Festplatz) und der Straße „Im Obergarten“ an.

Die Höhenlage ü. NN beträgt zwischen ca. 225 m - 243 m.

3 BESCHREIBUNG DER POTENTIALE, DIE DEN RAUM CHARAKTERISIEREN UND LANDESPFLERISCHE ZIELSETZUNG, BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND PLANERISCHE KONSEQUENZ

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden die dargestellten natürlichen Lebensgrundlagen und ihr Zusammenwirken folgendermaßen beeinträchtigt:

3.1 Boden (Bestand)

Art des Gesteins/der Ablagerung:	Gehänge-,Staub-, und Lößlehm über älteren Sandgesteinen
Bodentypen Hauptgesellschaft:	kleinflächiger Wechsel verschiedener Bodentypen mit Rigosolen,
Bodenarten	Steine, Tone
Geologische Altersstellung:	Quartär bis Paläozoikum

Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen

Das Plangebiet weist eine mäßige bis starke Neigung von bis zu ca. 15% nach Südosten auf. Steilere Geländeabschnitte werden mit Trockenmauern abgefangen. Die Erosionsgefährdung ist insbesondere unter dem Einfluß von Niederschlägen oder Windangriff (bei fehlender Grünüberdeckung) gegeben. Außerdem besteht bei den vorhandenen Böden die Gefahr von Stauwassererscheinungen und eingeschränkter Durchlüftung infolge der hohen Quellfähigkeit des Bodens.

Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel

Da gewachsener Boden als Ressource nur begrenzt zur Verfügung steht und weder vermehrbar noch ersetzbar ist, ist gewachsener Boden grundsätzlich schutzbedürftig.

Es muß darauf geachtet werden, daß die Funktionsfähigkeit der natürlichen Wirkungsgefüge in biotischer und abiotischer Hinsicht gewährleistet bleibt.

Dazu ist im vorliegenden Planungsraum die Belastung des Bodens durch Düngemittel und Biozideinsatz zu reduzieren; die Erosionsgefährdung sowohl durch geeignete Bewirtschaftungsformen und die Anlage von Windschutzpflanzungen als auch der Entwicklung einer durchgängigen Grünüberdeckung zu vermindern.

Beeinträchtigungen bei Realisierung des Bebauungsplanes

Bei einer Maximalausnutzung der möglichen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der erforderlichen Anlage einer Erschließungsstraße ergeben sich zusätzliche Flächenversiegelungen. Auf diesen zusätzlich versiegelten Bodenflächen wird der Austausch zwischen Boden und Luft unterbrochen. Die Bodenfeuchte und Durchlüftung nimmt ab; und das Bodenleben wird vernichtet.

Während der Arbeiten zur Erstellung der vorgesehenen Wohngebäude ist darüber hinaus mit einer Verdichtung von nicht bebaubaren Flächen durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Da aufgrund des vorhandenen Reliefs zur Anlage der Erschließungsstraßen und den Wohngebäuden Einschnitte bzw. Aufschüttungen erforderlich werden können, ist mit einem zusätzlichen Verlust von gewachsenem Boden, insbesondere von Mutterboden, zu rechnen.

Planerische Konsequenz

Um die Beeinträchtigung von Grund und Boden so gering wie möglich zu halten sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen zu regeln:

- schonende Behandlung des Bodens in der Bauphase (Abschieben, Zwischenlagerung, sinnvolle Weiterverwendung, Vermeidung unnötiger Verdichtung durch Baufahrzeuge)
- Begrenzung der Versiegelung/Überbauung auf das absolut notwendige Maß, z. B. durch Reduzierung der GRZ, Anlage von Stellplätzen mit wasserdurchlässigem Belag
- Vermeidung von unnötigen Geländemodulationen durch sinnvolle Erschließung des Baugebietes
- Verzicht auf Bebauung der Steilbereiche in der Mitte des Plangebiets

Der Grad der Versiegelung ist auch dadurch zu reduzieren, daß die geplanten Gebäude möglichst nahe an die Erschließungsstraße gebaut werden.

3.2 Wasserhaushalt

Gemäß den vorliegenden Unterlagen der Landschaftsplanung ist die Fläche des Plangebietes für das Wasserpotential von mittlerer Bedeutung. Im anstehenden Buntsandstein treten zwar ergiebige Grundwasservorkommen auf, sie versinken jedoch meist in den zahlreichen tektonischen Verwerfungen entlang des Oberrheingrabens, die das Gebiet durchziehen. Um Leistadt wurde ein System von Regenrückhaltebecken geschaffen, um die nach Niederschlägen schnell anfallenden Oberflächenwässer zeitlich verzögert in den am Südostrand des Plangebietes verlaufenden Schlittgraben abzuschlagen. Die Rückhaltebecken und der Schlittgraben sind nicht dauernd wasserführend.

Die jährlichen Niederschlagsmengen betragen aufgrund der Leelage zum Haardtrand im Mittel ca. 500 - 550 mm/Jahr, wobei die Anzahl der Starkregenereignisse jedoch relativ hoch liegt. Nur ein geringer Teil der anfallenden Niederschläge versickert im Plangebiet. Darüber hinaus anfallende Mengen fließen nach Südosten hin zum Schlittgraben ab.

Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen

Die vorhandenen Beeinträchtigungen der Wasserqualität im Planungsraum beziehen sich vor allem auf das Grundwasser. Durch Eintrag bzw. Abschwemmung von Düngemitteln und Bioziden wird die Grundwasserqualität und die Wasserqualität der nachfolgenden Gewässer beeinträchtigt. Gemäß den vorliegenden Unterlagen zur Gewässergüte (Gewässergütekarte Rheinland Pfalz, Stand 1992) sind die Beeinträchtigungen als „kritisch belastet“ (II - III) bis „übermäßig verschmutzt“ (IV) zu bezeichnen.

Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel

Sicherung bzw. Wiederherstellung von funktionsfähigen Wasserkreisläufen sowohl als Grund wie auch als natürliche Oberflächengewässersysteme.

Dazu sind insbesondere die Belastungen der nachfolgenden Fließgewässer durch Verringern (Begrenzung der Versiegelung) und Abpuffern (Förderung der Oberflächenwasserver-sickerung im Gebiet) der Abflußspitzen aus bebauten Bereichen zu reduzieren. Die Hochwasserereignisse der jüngsten Vergangenheit im Bereich von Nahe, Rhein und Mosel haben dieses Erfordernis wiederholt deutlich unterstrichen.

Beeinträchtigung bei Realisierung des Bebauungsplanes

Durch die zu erwartende Versiegelung (private Bauflächen/Erschließungsstraße) von derzeit unbebauten Flächen wird mehr Niederschlagswasser schnell anfallen. Bei oberirdischer oder direkter Ableitung zum Vorfluter ist mit einer zusätzlichen Verschärfung der Hochwasserwelle zu rechnen.

Durch die zusätzliche Versiegelung wird potentiell auch die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Da es sich im Plangebiet um relativ wenig versickerungsfreundliche Oberböden handelt, besteht in Verbindung mit dem Gefälle bei Regenereignissen ein hoher Abfluß auch aus dem unbebauten Gebiet. Ein deutliches Absinken des Grundwasserspiegels ist nicht zu befürchten.

Durch die Bebauung des Gebiets mit zusätzlichen Wohneinheiten wird der Bedarf an Trinkwasser steigen. Dies kann durch die weitgehende Verwendung von unverschmutztem Regenwasser im Brauchwasserkreislauf teilweise kompensiert werden.

Planerische Konsequenz

Um die Belastung der Kanalisation bzw. des Vorfluters und der nachfolgenden Gewässer möglichst gering zu halten, sind unbelastete Oberflächenwässer, z.B. von den Dachflächen und Drainagewässer, soweit wie möglich auf den Grundstücken zu versickern (vgl. auch LWG Rhld.-Pf), zu verdunsten bzw. zurückzuhalten (Brauchwassernutzung). Dazu ist

- die Anlage von Versickerungs-/Verdunstungsflächen (Tümpel),
- die Anlage von Sickerschächten (genehmigungsbedürftig!) oder
- die Rückhaltung unbelasteter Oberflächenwässer in Zisternen für die Brauchwassernutzung sinnvoll und vorzusehen.

Vor allem aber ist die Versiegelung der Flächen zu begrenzen. Die mit der zusätzlichen Versiegelung verbundenen Abflußspitzen, die für den Vorfluter bzw. die Kanalisation eine zusätzliche Belastung darstellen, können durch Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken bzw. die Rückhaltung in privaten Zisternen zu einem Teil abgepuffert werden.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist durch eine geologische Untersuchung zu überprüfen. Sollte sich herausstellen, daß infolge der zusätzlichen Versiegelung durch Gebäude und Straßen Niederschlagswasser aus dem Gebiet abfließt, ist dafür Sorge zu tragen, daß dieses Wasser nicht direkt in das nachfolgende Gewässer bzw. den Graben

eingeleitet wird, z. B. durch die Anlage von Versickerungsteichen und/oder Retentionsbecken. Bei einer vorgesehenen Versickerung ist durch entsprechende Gutachten nachzuweisen, daß eine ausreichend lange Bodenpassage bis zum Grundwasserhorizont gewährleistet ist (Filter- und Reinigungswirkung)

3.3 Klima / Luft

Der Bereich des Plangebietes sowie die umgebende Haardtrand- und Übergangslage zum Oberrheintiefland gehören zu den klimabegünstigten Landschaften. Das Klima ist gemäßigt und ausgeglichen; es zeichnet sich durch hohen Sonnenscheindauer (Weinanbau!) aus. Es herrschen Winde von Südwest nach Nordost vor.

Die jährliche mittlere Niederschlagssumme beträgt ca. 500 -550 mm.

Für das überörtliche Klima ist die Fläche des Plangebietes wegen ihrer geringen Ausdehnung kaum von Bedeutung. Die vorliegenden un bebauten Flächen erwärmen sich über Tag sehr schnell und kühlen nachts rasch wieder ab. Dadurch kommt es zu lokalen Winden, die allerdings bereits durch die vorhandene Bebauung, z.B. entlang des Schlittgrabens (Waldstraße) und die Bebauung an der Hauptstraße, gestört wird.

Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen

Im Plangebiet bestehen z. Z. nur die oben beschriebenen geringen Beeinträchtigungen des Klimapotentials. Die, bedingt durch die ehemalige Nutzung (Rebflächen) der Flächen, fehlende Dauervegetation an Hochgrün, trägt nur in sehr geringem Umfang zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung bei.

Landschaftsplanerische Zielsetzung

In erster Linie sind aus Sicht der Landschaftsplanung Vorkehrungen zu treffen, die der Austrocknung des Bodens durch Windangriff entgegenwirken und dadurch Erosion verhindern. Das generelle Erfordernis der Freihaltung von Kaltluftabflußbahnen wird im Plangebiet nicht berührt (s.o.).

Beeinträchtigung bei Realisierung des Bebauungsplanes

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind weitere nachteilige klimatische Auswirkungen nicht zu erwarten. Es kann durch die Versiegelung von bisher un bebauten Flächen infolge höherer Reflexion zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur kommen. Wesentliche Kaltluftabflußbahnen werden durch eine potentielle Neubebauung kaum zusätzlich behindert. Die im Plangebiet derzeit vorhandenen O₂-Produktionsmassen sind für das örtliche wie überörtliche Klima von untergeordneter Bedeutung.

Planerische Konsequenz

Bei Realisierung des Bebauungsplanes ist generell darauf zu achten, daß durch weitgehenden Verzicht auf Versiegelung von Flächen (z. B. für Zufahrten und Stellplätze) einer Erhöhung der Lufttemperatur und Abnahme der Luftfeuchtigkeit entgegengewirkt wird.

Folgende Maßnahmen sind im Bebauungsplan zu regeln:

- Im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen anzupflanzende Gehölzstreifen dürfen den Kaltluftabfluß nicht behindern.
- Süd-, West- und südwestexponierte Fassaden und Fassadenteile sind mit geeigneten Rankpflanzen zu begrünen.
- Private Stell-/Parkplätze sowie die Straßenflächen sollen begrünt bzw. durch großkronige Laubbäume verschattet werden.

3.4 Arten- und Biotoppotential

Die heutige potentielle natürliche Vegetation des Plangebietes liegt im Übergangsbereich zwischen Hainsimsen-Buchenwald und Buchen-Eichenwald. Die reale Vegetation des Plangebietes ist in den beiliegenden Fotos dokumentiert. Als besonders wertvoll sind die im Gebiet vorhandenen Trockenmauerneinzustufen, die insbesondere für Eidechsen und Insektenarten wertvolle Habitate darstellen. Im Plangebiet sind weder Schutzgebiete noch Biotope gekennzeichnet.

Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen

Der Bestand bzw. die Entwicklung einer natürlichen Tier- und Pflanzenwelt ist im Planungsraum vor allem durch die Bewirtschaftungsform (intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen) beeinträchtigt. Durch die Entfernung von Gehölz- und Heckenbeständen wurde einer Reihe bodenständiger Tierarten, vor allem aber Vögeln, der natürliche Lebensraum entzogen. Da den natürlichen Feinden von Schadinsekten (im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung) die Lebensgrundlage entzogen wird, kommt es zu vermehrtem Einsatz von Bioziden, die ihrerseits für weitere Tier- und Pflanzenarten unzutraglich sind und z. T. für das Aussterben einiger Arten verantwortlich sind.

Landschaftsplanerische Zielsetzung

Das Überdauern einer für den Planungsraum spezifischen Tier- und Pflanzenwelt muß durch Erhalt, Schaffung und Entwicklung von Biotopsystemen gewährleistet werden. Diese für den Planungsraum charakteristischen Biotopsysteme haben neben der Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine hohe Bedeutung für die erd- und naturgeschichtliche Wissenschaft und Forschung. Hier kommt besonders den Streuobstwiesen und Feldgehölzen in unmittelbarer Nähe der Ortslagen auch als landschaftsprägendes Element hohe Bedeutung zu. Die im Gebiet vorhandenen Trockenmauern sind aus landschaftsplanerischer Sicht zu erhalten.

Gefährdung bei Realisierung des Bebauungsplanes

Auf den zusätzlich versiegelten Flächen (Straße/Bebauung) wird jedes Bodenleben vernichtet. Im Zuge der Baumaßnahme besteht die Gefahr der Verdichtung des Oberbodens. Streuobstbestände werden nicht gefährdet.

Planerische Konsequenz

Die stabile Erhaltung von Tierpopulationen ist nur über vernetzende Elemente (Biotopverbundsysteme) zu sichern. Im Plangebiet ist daher

- auf eine intensive Durchgrünung der bebauten Bereiche zu achten;
- eine Versiegelung des Bodens soweit wie möglich zu verzichten;
- im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen die Anpflanzung von standortgerechten Obstbäumen und sonstigen Bäumen und Sträuchern, die der HPNV entsprechen, insbesondere im südlichen und östlichen Randbereich vorzusehen;

- die vorhandenen Trockenmauern sind zu erhalten, eine Beeinträchtigung z.B. während der Bauphase ist unbedingt zu vermeiden;
- unbedingt erforderliche Geländemodulationen, z.B. zur Anlage privater Gärten, sollen ebenfalls als Trockenmauern ausgeführt werden.

3.5 Landschaftsbild und Erholungspotential

Das im Plangebiet vorhandene Gelände weist eine teilweise relativ starke Neigung Richtung Südost auf. Aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse können zur Anlage der Erschließung sowie zur Realisierung der Wohnbebauung zum Teil Einschnitte bzw. Aufschüttungen erforderlich werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden, Osten und Süden bereits durch die bestehende Ortslage begrenzt. Nach Westen schließen sich freie landwirtschaftlich genutzte Flächen (Rebflächen) an.

Die Erholungseignung der für den Bebauungsplan vorgesehenen Fläche wird vor allem durch die Aussicht in die freie Landschaft, über den historischen Ortskern von Leistadt und die Streuobstwiesenreste innerhalb des Gebietes, geprägt. Im Hinblick auf die Erholungseignung des Landschaftsraumes stellt das vorgesehene Gebiet für den Bebauungsplan eine weithin einsehbare Fläche dar, die erhöhte Anforderungen an die landschaftliche Integration der Baukörper stellt.

Landschaftsplanerische Zielsetzung

Aus überörtlicher Sicht zeichnet sich der Planungsraum sowohl durch freie landwirtschaftlich genutzte als auch durch bewaldete Hochflächen der Haardt aus. In Verbindung mit dem Relief entsteht ein vielfältiges markantes Landschaftsbild mit hohem Erlebniswert. Daher muß die Erhaltung vorhandener naturräumlicher Elemente vorangetrieben werden. Bezogen auf das Plangebiet bedeutet dies vor allem eine visuell und ökologisch wirksame Einbindung der bebauten Ortslage in die Umgebung, z. B. durch Streuobstwiesen oder Feldgehölze.

Gefährdung bei Realisierung des Bebauungsplanes

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes „Stephansstück“ ist aufgrund der bereits weitgehend umgebenden Bebauung um das Plangebiet mit einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Orts-, vor allem aber des Landschaftsbildes nicht zu rechnen, sofern in den textlichen Festsetzungen und im Bebauungsplan ausreichende Regelungen zur Gebäudestellung, -kubatur und -gestaltung getroffen werden.

Planerische Konsequenz

Das aufgrund der Vielfältigkeit der umgebenden Landschaft hohe Erholungspotential ist nachhaltig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Dazu zählen nicht nur naturräumliche Potentiale, sondern auch die homogene Erscheinung der Siedlungskörper und deren Einbindung in die Landschaft.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans auf der vorgesehenen Fläche ist daher darauf zu achten, daß die zukünftige Bebauung visuell wirksam eingebunden wird. Aufgrund der Topographie der für den Bebauungsplan vorgesehenen Fläche kommt daher der Höhenentwicklung und der Anordnung der Baukörper im Hinblick auf die landschaftliche Integrationsfähigkeit eine hohe Bedeutung zu.

Im Bebauungsplan müssen textliche Festsetzungen enthalten sein, die die Gestaltung der geplanten Gebäude hinsichtlich Trauf- und Firsthöhe regeln. Besonders die im Hinblick auf die Fernwirkung wichtige Gestaltung der Dachlandschaft (rote Dacheindeckungen!) ist vorzugeben. Die Anpflanzung von Obstbäumen ist auch auf den Privatgrundstücken zu fordern. Dies ist in den textlichen Festsetzungen verbindlich zu regeln.

Bedingt durch die teilweise starke Hangneigung sollte die im Geltungsbereich etwa in der Mitte liegende Fläche von einer Bebauung freigehalten werden. Neben den zu erwartenden talseitigen Traufhöhen wäre mit stark unausgeglichene Auftrags- und Abtragsbilanzen von Erdreich zu rechnen.

Als Dachformen sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50° vorzusehen.

4 BEURTEILUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT DEN ZIELEN DER LANDSCHAFTSPLANUNG

Aus der Beschreibung der o. g. Potentiale und deren möglichen Beeinträchtigungen kann gefolgert werden, daß die Bebauung des Gebietes „Stephansstück“ mit den Zielsetzungen der Landschaftsplanung weitgehend vereinbar ist. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden die landschaftsplanerischen Zielvorstellungen, soweit nach BauGB möglich, verbindlich geregelt.

Es ist zu begrüßen, daß die steileren Lagen im Gebiet des Bebauungsplanes nicht durch Bebauung in Anspruch genommen, sondern als Streuobstwiese bzw. Sukzessionsflächen festgesetzt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan weist eine erheblich günstigere ökologische Bilanz auf als der bis dahin rechtskräftige alte Bebauungsplan „Stephansstück“. (vgl. Bilanzierung der beiden Planvarianten). Der Eingriff, der durch den aktuellen Bebauungsplan vorbereitet wird, kann daher als insgesamt im Gebiet kompensiert angesehen werden.

5 BILANZIERUNG

Bebauungsplan Stephansstück (alt)

Biotoptyp	Fläche	Faktor ¹	Wert Biotoptypenpotential
Straßenfläche	8.425	0	0
Kleingärten	2.670	0,6	1.602
Spielplatz	1.068	0,5	534
bereits bebaute Flächen	709	0	0
Schlittgraben	827	0,2	165
Festplatz	1.517	0,1	152
Kindergarten	975	0	0
überbaubare Grundstücksflächen	13.152	0	0
private Gärten	9.102	0,4	3.641
			6.094

Bebauungsplan Stephansstück (neu)

Biotoptyp	Fläche	Faktor ¹	Wert Biotoptypenpotential
Straßenfläche	4.306	0	0
Kleingärten	2.280	0,6	1.368
Spielplatz (öffentl. Grünfläche)	720	0,5	360
bereits bebaute Flächen	2.843	0	0
Schlittgraben	827	0,2	165
Festplatz	1.517	0,1	152
Kindergarten	975	0	0
öffentliche Grünfläche	5.650	0,6	3.390
Fußwege	837	0,1	84
überbaubare Grundstücksfläche			
-- Dorfgebiet	2.625	0	0
-- allgemeines Wohngebiet	9.506	0	0
private Gärten	11.281	0,4	4.515
			10.031

¹ Es wird darauf hingewiesen, daß die verwendeten Wertfaktoren lediglich als Vergleichsgrößen zwischen ökologisch besonders wertvollen Flächen (Faktor 1) und ökologisch völlig wertlosen Flächen (z. B. versiegelte Flächen = Faktor 0) dienen. Sie können nicht zur Ermittlung von evtl. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen oder -flächen herangezogen werden.