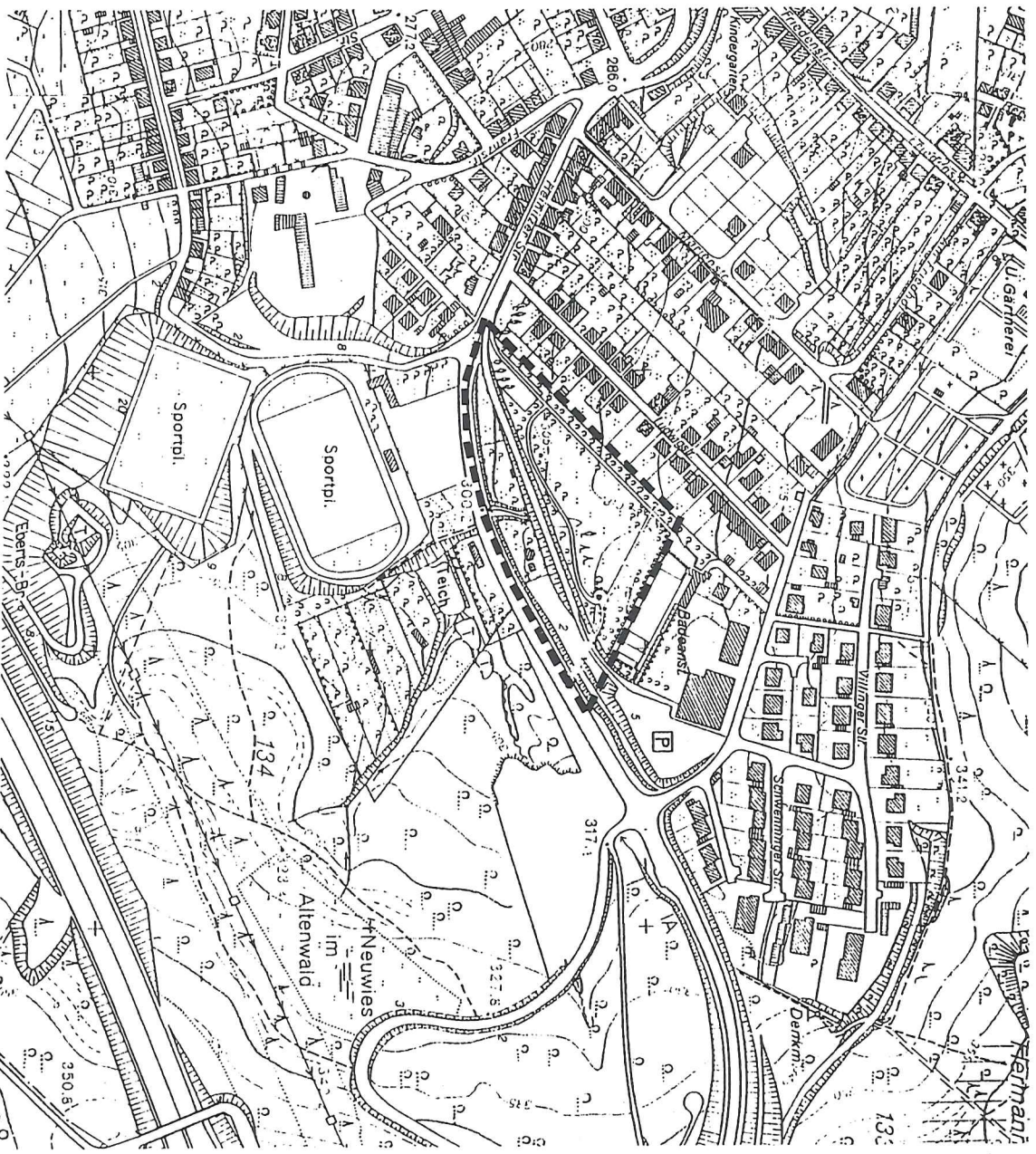


STADT FRIEDRICHSTHAL

VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

UNTERE LIEGEWIESE AM FREIBAD

SATZUNG



PLANUNGSSTAND: DEZEMBER 1996



Landesentwicklungsgesellschaft Saarland mbH

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Planbezeichnung: Untere Liegewiese am Freibad, Stadt Friedrichsthal

Vorhaben und Erschließungsplan für das Gebiet „Untere Liegewiese am Freibad“, Stadt Friedrichsthal, Flur 2, nördlich der Heinitzer Straße, umfassend die Grundstücke Flurst. Nr. 20/610, 20/609, 20/711 sowie Teilflächen des Flurstückes 20/611.

Planfertiger:

LEG Saar
Landesentwicklungsgesellschaft Saarland mbH
Bismarckstraße 39-41, 66121 Saarbrücken

**Investor/Bauherr/
Erschließungsträger:**

LEG Saar
Landesentwicklungsgesellschaft Saarland mbH
Bismarckstraße 39-41, 66121 Saarbrücken

A. Festsetzungen

1. Geltungsbereich

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

W/A

Wohngebiet

Das in der Planzeichnung mit W/A bezeichnete Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

GRZ Grundflächenzahl: höchstzulässige Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche, gemäß § 19 mit § 21 a BauNVO

GFZ Geschoßflächenzahl: höchstzulässige Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche, gemäß §§ 19, 20, 21 BauNVO.

3. Maß der baulichen Nutzung

II

Zahl der Vollgeschosse: zulässig sind 2 Vollgeschosse

Im nördlichen Bereich des Erschließungsweges weicht im Randbereich die Grundflächenzahl wegen der kleinen Grundstückszuschnitte geringfügig von der Obergrenze der BauNVO ab. Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt.

4. Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche

Es ist offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze: Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen untergeordnete Bauteile, wie Vordächer, Erker, Balkone und Wintergärten, die Baugrenze um höchstens 1,5 m überschreiten. Allseitig umlaufende Auskragungen mit Ausnahme von Dachüberständen sind unzulässig.

5. Bauliche Gestaltung

Gebäudesockel

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bzw. des Kellergeschoßfußbodens wird über das Straßenprojekt festgelegt.

Kniestöcke

Bei den Gebäuden sind Kniestöcke über dem obersten Geschoß nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über Oberkante Geschoßdecke zulässig.

Traufhöhe:

Die Traufhöhe, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachunterseite bis zur Oberkante Erdgeschoßfußboden darf im Allgemeinen Wohngebiet maximal 7,00 m betragen.

Dachform

Im Allgemeinen Wohngebiet sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigungen dürfen 28° - 38° betragen.

Für erdgeschossige Nebengebäude und Anbauten sind Pultdächer und begrünte Flachdächer zulässig.

Die Firstrichtung verläuft parallel zur Erschließungsstraße.

Auf Dachflächen dürfen Gauben und Dachflächenfenster vorgesehen werden.
Die Breite von Gauben darf 1,5 m nicht überschreiten.

Dachdeckung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ortsübliche Materialien wie Ziegel und Betondachsteine, Farbe rot, braun und grau, zulässig. Erker und Vordächer sind auch als Stahl-/Glas-Konstruktion zulässig.

Wintergärten und Glasveranden

Allseits verglaste Wintergärten und Glasveranden zur Energieeinsparung sind als untergeordnete Bauteile zulässig. Sonnenkollektoren sind an den Gebädefassaden und auf Dachflächen zulässig. Solaranlagen müssen in ihrer äußeren Gestaltung im Einklang mit der Baugestaltung und dem Orts- und Landschaftsbild stehen.

Einfriedung im rückwärtigen Grundstücksbaubereich

Eine Einfriedung der Baugrundstücke ist in einer max. Höhe von 1,30 m zulässig.

Als Einfriedungen sind nur senkrechte Holzlattenzäune oder Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Mauern von geringer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) zugelassen werden.

Im Bereich der Stellplätze und Hauseingänge sind Stützmauern bis 2,50 m Höhe, zusätzlich notwendiger Brüstungsmauern, und einer Länge von bis zu 3,00 m zulässig.

Eine Einfriedung der gekennzeichneten Vorgartenbereiche und Vorflächen von Garagen und Stellplätzen durch Zäune ist nicht zulässig. Einzäunungen aus Hecken sind zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche (Wohnweg)

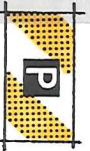
Zweckbestimmungen (verkehrsberuhigter Bereich)

Der Wohnwegbelag besteht aus Asphalt und Verbundsteinpflaster

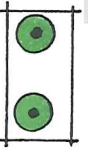


Parkplatz öffentlich

Der bestehende öffentliche Parkplatz bleibt bestehen.



Straßenbegleitgrün, Baum- und Strauchpflanzungen
entsprechend den Pflanzarten der Festlegung 7.

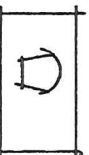


Straßenbegrenzungslinie

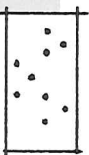




7. Grünordnung



Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielfeld
Baum- und Straucharten entsprechend u.g. Festsetzungen



Parkanlage der Stadt Friedrichsthal
Baum- und Straucharten bleiben erhalten



Bestehende Liegewiese des Schwimmbades



Zu pflanzende Bäume, Arten und Größen gemäß u.g. Festsetzung:

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind unter Beibehaltung der Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Anstelle von neu zu pflanzenden Bäumen sollen bestehende Bäume erhalten bleiben, sofern sie nicht im Bereich der Baugrube liegen und sinnvoll erhalten werden können.

Für Art, Größe und Pflanzdichte gelten die folgenden Festsetzungen:

Zulässige Arten:

Einzelbäume:

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Aesculus hippocastaneum | - Roßkastanie |
| Malus domestica | - Apfel |
| Prunus domestica | - Zwetschge |
| Pyrus communis | - Birne |
| Prunus avium | - Kirsche |

Gehölzpflanzungen:

- | | |
|--------------------|----------------|
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Punus avium | - Vogelkirsche |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Corylus avellane | - Hasel |
| Rubus idaeus | - Himbeere |
| Sambucus nigra | - Holunder |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Cornus mas | - Hartriegel |
| Lonicera xylosteum | - Geißblatt |



An den öffentlichen Verkehrsflächen sind innerhalb eines Straßenzuges nur Bäume jeweils der gleichen Art zu verwenden.

Pflanzgröße

Auf öffentlichen Flächen sind Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand anzupflanzen. Stammumfang mind. 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, Baumhöhe 350 bis 500 cm.

Für Art, Größe und Pflanzdichte der Strauchpflanzungen gelten folgende Festsetzungen:

Zulässige Arten:

Quercus robur	- Stieleiche
Punus avium	- Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	- Esche
Corylus avellane	- Hasel
Rubus idaeus	- Himbeere
Sambucus nigra	- Holunder
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Cornus mas	- Hartiegel
Lonicera xylosteum	- Geißblatt
Pflanzgröße: Mindestens 100 bis 125 cm, 2 mal verpflanzt.	

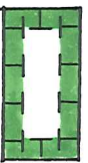
Bepflanzung unbebauter Flächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind im Allgemeinen Wohngebiet, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 150 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum bodenständiger Art zu stehen kommt.

Die Grundstücksgrenze entlang der hinteren Gartenbereiche im Südteil ist in einer Tiefe von 5,00 m durchgehend zu bepflanzen. Für Art und Größe der Bepflanzung gelten die Festlegungen wie vor. Als Pflanzdichte ist in diesem Bereich je Grundstück mindestens je 35 m² ein Baum und mindestens je 10 m² ein Strauch vorzusehen.

Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und mindestens 5 Jahre zu pflegen. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten des Eigentümers nachgepflanzt werden.

Die erforderlichen, ausgleichenden Pflanzmaßnahmen im Sinne des § 12 SNG sind zeitlich im unmittelbaren Zusammenhang, spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode, durchzuführen.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Renaturierung des bestehenden Wasserlaufes

8. Vermäßung

 14,0
Maßzahl in Metern

B. Hinweise

Zeichnerische Hinweise:

Flurstücksnummer, 20/611

 Bestehende Grundstücksgrenze

Vorhaben- und Erschließungsträger:

LEG Saar, Landesentwicklungsgesellschaft Saarland mbH,
Bismarckstraße 39-41, 66121 Saarbrücken

Rechtsgrundlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

- ◆ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom April 1993.
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
- ◆ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132). Insbesondere die §§ 1 bis 23, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.
- ◆ Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl I 199; S. 58).
- ◆ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG; vom 14.05.1990) BGBl. I, S. 880), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.
- ◆ § 12 des Kommunalselfstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 18.04.1989 (Amtsblatt des Saarlandes vom 04. Mai 1989, S. 557), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes vom 21. Mai 1993, S. 422)
- ◆ Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 19. März 1993 (Amtsblatt S. 346).

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 22. Mai 1996 übereinstimmen.

Saarbrücken, den 22. Mai 1996

Katasteramt
(Sah)
Verm. Sekretärin

Am 29.05.1995 wurde dieser Planentwurf vom Rat der Stadt Friedrichsthal gebilligt.

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplanentwurf einschl. Testfestsetzungen und Begründung wurde in einer Bürgerversammlung am 08. März 1995 vorgestellt und die eingebrachten Bedenken und Anregungen in der Planung berücksichtigt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02. August 1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden in die Planung einbezogen.

Der Stadtrat hat am 27. November 1996 die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 7 BauGBMaßnahmenG in Verbindung mit § 12 Kommunalverwaltungsgesetz als Satzung beschlossen.

Friedrichsthal, den 17.12.1996.

Stadtfriedrichsthal
Der Bürgermeister

(W. Cornelius)

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Satz 2 BauGBMaßnahmenG genehmigt.

Az.: ClA-6643/96 P/12g
Saarbrücken, den 15.01.1997
Der Minister für Umwelt, Energie und Verkehr

Ministerium für Umwelt,
Energie und Verkehr
Postfach 10 24 61
66024 Saarbrücken
Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Willen der Stadt Friedrichsthal sowie die Einbehaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden beurkundet.

Friedrichsthal, den

Bürgermeister

Die dem Minister für Umwelt, Energie und Verkehr am vorgelegte Anzeigenfassung ist am gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Vorhaben- und Erschließungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan rechtsverbindlich.

Friedrichsthal, den

Bürgermeister

Stadt Friedrichsthal

Vorhaben- und Erschließungsplan

- Untere Liegewiese am Freibad -

BEGRÜNDUNG

Der vorliegende Vorhaben und Erschließungsplan dient der Realisierung von Wohnbebauung.
Es ist geplant, 24 Wohneinheiten (Doppelhäuser) unter ökologischen und sozialen Aspekten zu erstellen.
Die geplante Bebauung ist die Fortsetzung bzw. Abrundung der bebauten Ortslage der Stadt Friedrichsthal.

1. Lage und Beschreibung des Baugebietes

Das Baugrundstück liegt nördlich der Heinitzer Straße im Anschluß an das Freibad der Stadt Friedrichsthal.

Das Gelände fällt von Nord nach Süd leicht ab und liegt auf einer mittleren Höhe von 305 - 310 m ü.NN.

Die angrenzende Bebauung der Ludwigstraße besteht aus 1 ½ bis 2-geschossiger Einfamilienhausbebauung mit jeweiligen Nebengebäuden.

Im Norden wird das Gebiet vom Freibad, im Westen von einem Grünzug zur Bebauung, im Süden und Osten von der Heinitzer Straße begrenzt.
Der Flächennutzungsplan wird der Planung angepaßt.

2. Ökologische Ausgangssituation

2.1 Naturräumliche Beschreibung

Der Planungsraum liegt im Saarkohlenwald, im nördlichen Bereich der naturräumlichen Einheit 191.2, Neuweiler-Spieser Höhe, an der Grenze zum Köllertaler Wald.

Die Neuweiler-Spieser Höhe ist ein nahezu tischebener, von Kuppen durchsetzter und bewaldeter Höhenrücken, der beidseitig durch Tälichen tiefgegliedert ist. Das Dach des Rückens wird vom Mittleren Buntsandstein gebildet.

Im Planungsbereich fällt die Einheit mit einer schwachen Stufe ab. Längs des Sulzbachtalanges ist der Untergrund aus Schiefer-tonen, Ton- und Sandsteinen, Konglomeraten und Kohlenflözen der Saarbrücker Schichten freigelegt durch tief eingekerbte Seitentälchen und zahlreiche, bisweilen versumpfte Nebengerinne. Der Planungsraum wird von den Geisheck- und Luisenthaler Schichten des Karbons aufgebaut.

Auf den armen, zur Podsolierung neigenden Sandsteinen des Westfal wechselt der Hainsimsen-Buchen-Eichenwald kleinflächig mit artenreichem Waldzwenken-Buchenwald auf Pseudogley-Parabraunerden der Kohlenlehme.

2.2 Klima

Der Planungsraum ist atlantisch getönt, mit einer langen Vegetationszeit (155-161 Tage) und relativ hohen Niederschlägen von durchschnittlich 850 mm im Jahr.

Die mittlere Jahrestemperatur bewegt sich zwischen 8° und 9° C.

Die Planungsfläche hat wegen ihres Baumbestandes und wegen ihrer Grünflächen eine günstige Auswirkung auf das Mikroklima.

Als Frischluftentstehungsfläche in unmittelbarer Ortsnähe verfügt sie gleichzeitig über eine luftreinigende Wirkung (Adsorption von Schadstoffen, Staubfilterung).

2.3 Vegetation und Nutzung

Der Bearbeitungsraum liegt am Ortsrand von Friedrichsthal und wird begrenzt von der Heinitzer Straße, dem Schwimmbad und der Bebauung Ludwigstraße.

Der Planungsraum war ursprünglich von einem geschlossenen Laubmischwald bedeckt.

Die derzeitig vorhandene Vegetation wird sehr stark durch die Nutzung der Flächen als Spielplatz und Erholungsfläche geprägt.

Unterhalb des angrenzenden Schwimmbades befindet sich eine Glatthaferwiese, die sich aus der ehemaligen Liegewiese entwickelt hat. Charakteristische Arten sind:

Arrhenatherum elatius
Rumex acetosa
Galium mollugo
Ranunculus acris
Dactylis glomerata
Rumex acetosella
Achillea millefolium
Centaura jacea
Plantago lanceolata
Plantago media
Holcus lanatus
Crepis spec.
Chrysanthemum leucanthemum

Diese Glatthaferwiese ist, ebenso wie die westlich gelegene Rasenfläche, mit alten Solitärbäumen bestanden. Die frei wachsenden Bäume weisen Stammumfänge bis über 2,0 m auf, gemessen in 1,50 m Höhe:

- 7 Betula pendula (StU 90 cm, 86 cm, 122 cm, 65 cm, 71 cm, 52 cm, 50 cm)
- 4 Quercus robur (Stammumfang 225 cm, 190 cm, 210 cm, 225 cm)
- 1 Quercus petraea (Stammumfang 107 cm)

- 2 *Larix decidua* (Stammumfang 134 cm, 190 cm)
- 1 *Robinia pseudoacacia* (Stammumfang 205 cm)
- 1 *Aesculus hippocastaneum* (Stammumfang 145 cm)
- 1 *Prunus spec.* (Stammumfang 122 cm)
- 1 *Salix alba* „*tristis*“ (geschädigt)

Im Unterwuchs der Bäume wachsen u.a. *Stachys silvatica* und *Alliaria officinalis*. Unterhalb des angrenzenden Schwimmbades befindet sich ein Pavillon. Daneben wurde ein kleines Wasserbecken angelegt. Von diesem Becken führt eine befestigte Rinne entlang der Böschung des Schotterweges.

Zwischen Heinitzer Straße und dem Schotterweg stock ein gut ausgeprägter laubartiger Bestand, der sich südlich des Weges bis zum Böschungsfuß fortsetzt. Die Bäume weisen Höhen über 20 m auf. Eine Kraut- und Strauchschicht fehlt weitgehend, bzw. besteht lediglich aus sich verjüngenden Gehölzen. Charakteristische Baumarten sind:

- Fagus sylvatica*
- Robinia pseudoacacia*
- Fraxinus excelsior*
- Acer platanoides*
- Tilia cordata*

Die im westlichen Teil sowie in den Randbereichen ausgebildete Strauch- und Krautschicht besteht aus:

- Rubus fruticosus*
- geum urbanum*
- Impatiens parviflora*
- Urtica dioica*
- Aegopodium podagraria*
- Millium effusum*

Der Laubbaumbestand setzt sich als unterschiedlich breiter Streifen nördlich des offenen Wasserlaufes fort. Er ist in diesem Bereich jedoch stärker mit Sträuchern und vereinzelt mit Ziersträuchern wie der Schneebeere durchsetzt.

Das gleiche gilt für den Gehölzstreifen zwischen dem Betonweg und der sich nordwestlich anschließenden Bebauung.

Die Laubbäume erreichen Höhen bis zu 20 m. Charakteristische Arten sind:

- Quercus robur*
- Betula pendula*
- Acer platanoides*
- Robinia pseudoacacia*
- Fraxinus excelsior*
- Carpinus betulus*
- Crataegus monogyna*

Sambucus nigra
Rosa canina
Symphoricarpos albus
Fragaria vesca

Nordwestlich des Parkplatzes befindet sich eine gestaltete Pflanzfläche, die teils mit Bodendeckern, teils mit Ziersträuchern bepflanzt ist. Die Fläche zwischen den Sträuchern ist dicht mit *Aegopodium podagraria*, *Galium aparine* und *Rubus fruticosus* bewachsen, was auf Ruderalisierungstendenzen hindeutet.

2.4 Fauna

Die vorhandenen Grünland- und Gehölzstrukturen bieten Lebensraum für eine vielfältige Tierwelt, insbesondere für zahlreiche Arten der Insekten und der Avifauna.

2.5 Geschützte Gebiete

Im Planungsraum liegen weder ausgewiesene Schutzgebiete noch Flächen, die in der Saarländischen Biotopkartierung erfaßt und bewertet wurden.

2.6 Freiraumfunktion

Die Fläche erfüllt mit ihrem alten Baumbestand und den Spielgeräten wichtige Freiraumfunktionen in unmittelbarer Ortsnähe.

2.7 Beschreibung des Eingriffs

Die geplante Erweiterung des Wohngebietes bewirkt nachhaltige Landschaftsveränderungen.

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen für den Naturhaushalt treten auf, die gemäß § 9 des Saarländischen Naturschutzgesetzes (SNG) durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen auszugleichen sind.

Im wesentlichen ist mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- Im Rahmen der Erschließung müssen sehr alte Bäume gefällt werden. Dieser Baumbestand ist auf Grund seines Alters innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes nicht ersetzbar. Folgende Bäume werden entfernt:
 - 1 *Betula pendula* (StU 65 cm, 71 cm, 52 cm)
 - 2 *Larix decidua* (StU 134 cm, 190 cm)

- 1 Salix alba „tristis“
- 4 Acer platanoides (StU 147 cm, 182 cm)
- 1 Robinia pseudoacacia (StU 205 cm)
- 1 Aesculus hippocastaneum (StU 145 cm)
- Es kommt zum Verlust von Grünland, einer Fichtenreihe und einer kleinen Grünfläche mit Bodendeckern. Randliche Bereiche des Laubholzbestandes werden entfernt.
- Die geplante Wohnbebauung und die geplanten Erschließungsstraßen führen zu Neuversiegelung und einem irreversiblen Verlust aktiver Bodenoberfläche. Hierbei gehen wichtige Bodenfunktionen wie bspw. Abflußregulationsfunktionen verloren.
- Die geplanten Baukörper werden stärker aufgeheizt als die derzeit vorhandenen Gehölz- und Grünlandflächen, was zu einer Veränderung des Kleinklimas führt.
- Es kommt zum Verlust wichtiger Freiraumfunktionen in unmittelbarer Ortsnähe.

3. Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

3.1 Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes

Zur Verhinderung vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen alle im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzflächen erhalten und in die Planung einbezogen werden. Die zu erhaltenden Gehölze sind vor Baubeginn durch Maßnahmen der RAS-LG 4 zu schützen.

Um die Neuversiegelung zu minimieren, sollen geplante Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.

Im Bereich der privaten Freiflächen soll auf die Verwendung nicht einheimischer, nicht standortgerechter Nadelgehölze verzichtet werden. Eine Einfriedung der Grundstücke mit Hecken ist ausschließlich mit einheimischen standortgerechten Arten durchzuführen.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Als ökologische Ausgleichsmaßnahmen werden neue Grünstrukturen geschaffen, die der landschaftsgerechten Einbindung der Bebauung und der Schaffung neuer Lebensräume dienen.

Einzelbäume

Im Bereich der Hausvorflächen können kleinkronige Bäume, wie die Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) oder Obstbäume gepflanzt werden. Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind ausschließlich Hochstämmе von regionaltypischen Sorten zu wählen.

In den übrigen Straßenbereichen und auf dem Spielplatz sollen großkronige Bäume gepflanzt werden (Spitzahorn, Esche, Stieleiche). Im Bereich des Wendehammers sind 3 Roßkastanien zu pflanzen.

Alle Bäume sind als Hochstämmе mit Stammdurchmessern von 14-16 cm zu pflanzen.

Gehölzbestand

Im rückwärtigen Bereich der Häuserreihen und in dem Pflanzstreifen nordwestlich des Parkplatzes sind lockere Gehölzflächen anzulegen bzw. vorhandene Gehölze durch Neupflanzungen zu ergänzen.

Die Pflanzung dient als Ausgleich für wegfallende Gehölze und zur Verbesserung des Kleinklimas.

Gewässerrenaturierung

Entlang des südlich gelegenen Fußweges verläuft ein Gewässer, das mit Rasengittersteinen, Gehwegplatten u.ä. befestigt ist. Als ökologische Ausgleichsmaßnahme sollen die Befestigungsmaterialien entfernt werden, sodass sich in dem Gewässerbett wieder naturnahe Lebensgemeinschaften einstellen können. Entlang des Gewässerlaufes sollen Ziergehölze, wie bspw. die Schneebere, durch standortgerechte Arten ersetzt werden (*Sambucus nigra*, *Colyus avellana*, *Rhamnus frangula*).

Flächenbilanz

Die nachfolgende Wertung und Bilanzierung des Eingriffs erfolgt auf Grundlage eines 1985 vom LfU entwickelten Bewertungsrahmens.

Der Bewertungsrahmen ist in Stufen von 0 - 20 unterteilt, die mit der jeweiligen Fläche multipliziert werden. Dabei ist 0 als niedrigster (= versiegelte Fläche) und 20 als höchster Wert (= naturschutzwürdig) eingesetzt.

Die Bilanzierung beschränkt sich auf diejenigen Bereiche innerhalb des Planungsraumes, in denen ökologisch bedeutsame Nutzungsänderungen stattfinden.

Tabelle 1 Wertung Bestand

Biotypen/ Nutzungsstrukturen	Wertung (öE)	Begründung	Fläche m ²	Gesamt- wertung (öE)
Laubholzbestand, bis 20 m hoch, randlich teils mit Ziersträuchern	10	alte Parkanlage, kurzfristig nicht ersetzbar	1.550	15.500
öffentliche Grünfläche, Rasen mit alten Solitärbäumen	5	kurzfristig ersetzbar (Bäume werden gesondert bilanziert)	2.050	10.250
Glatthaferwiese (ehemalige Schwimmbadliegewise), mit alten Solitärbäumen	7	Erhöhung der Strukturvielfalt, kurzfristig ersetzbar (Bäume werden gesondert bilanziert)	3.290	23.030
Ruderaflur mit Ziersträuchern und Bodendeckern	5	kurzfristig ersetzbar	550	2.750
Fichtenreihe	5	ökologisch wenig bedeutsam	60	300
Versiegelte Fläche (Straße und Parkplatz)	0		1.150	0
Gesamt			8.650	51.830

Gesondert berechnet werden 10 Solitärbäume (vgl. 2.5 Beschreibung des Eingriffes) mit Stammdurchmessern von 52 cm bis 205 cm, die gefällt werden müssen. Bei einer zugrunde gelegten durchschnittlichen Kronenfläche von 65 m² und einer Wertung von 16 öWE/m² ergibt sich pro Baum ein Wert von 1.040 öWE/m².

$$10 \times 1.040 \text{ öE} = 10.400 \text{ öE}$$

Aus der Flächenbilanz errechnet sich für den derzeitigen Bestand eine Summe von 62.230 ökologischen Werteinheiten (öE).

Planung

Wertung und Quantifizierung der Planung erfolgen auf der gleichen Grundlage wie die Eingriffsbilanzierung; die bilanzierten Flächen sind identisch.

Bei der nachfolgenden Bilanzierung wird davon ausgegangen, daß im Bereich der Wohnbebauung pauschal 40 % der Fläche versiegelt werden. Die restlichen 60 % werden als private Freiflächen bewertet.

Tabelle 2: Wertung Planung

Biotoptypen/ Nutzungsarten	Wertung (öE)	Fläche m ²	Wert Einheit (öE)
versiegelte Fläche (Bebauung)	0	1.788	0
private Freiflächen	6	2.682	16.092
versiegelte Fläche (Straßen und Parkplatz)	0	1.900	0
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8	930	7.440
Fläche zum Erhalt vorhandener Laubgehölze	10	1.100	11.000
Spielfeld mit Rasen und Hochgrün	5	250	1.250
Gesamt		8.650	35.782

Durch die Entfernung der Betonsteine in dem Gewässerlauf entlang des Fußweges werden differenzierte Sohl- und Uferbereiche geschaffen, die eine deutliche Aufwertung des Gewässers bewirken.

Die Bewertung der Verbesserungen erfolgt pauschal. Wegen der komplexen Wechselwirkungen auf das Umland wird ein Planband von 5 m Breite auf der ca. 200 m langen Fließstrecke zu Grunde gelegt. Bei der Bilanzierung wird pauschal von einer Aufwertung um 13 öE/m² ausgegangen. Bezogen auf die Fläche ergeben sich somit 13.000 öE.

Für die Planung ergibt sich eine Gesamtsumme von 48.782 Werteinheiten. Es verbleibt gegenüber der Bestandsbilanzierung ein Defizit von 13.448 öE, das durch Ersatzmaßnahmen außerhalb der Fläche auszugleichen ist.

Ersatzmaßnahme 1: Bepflanzung der Teichanlage Villingen Park

Die ca. 600 m² große Teichanlage ist in ihrem jetzigen Zustand fast völlig vegetationslos. Die Flachufer sind mit Schotter befestigt. Durch die standortgerechte Begrünung der Anlage mit Röhricht und Gehölzen und die Entfernung des Schotterbelages in den Uferflächen wird eine deutliche ökologische Aufwertung der Gesamtfläche erreicht.

Bei einer pauschalen Aufwertung der Fläche um 12 öE ergibt sich für diese Maßnahme ein Gesamtwert von 7.200 öE.

Ersatzmaßnahme 2: Pflanzmaßnahmen an der Teichanlage südlich der Heinitzer Straße

Die beiden Teiche liegen unmittelbar südlich des Planungsraumes. Im Bereich der Teichufer, die wegen ihrer Steilheit für Röhrichtpflanzungen ungeeignet sind, werden insgesamt 5 Einzelbäume gepflanzt (Fraxinus excelsior, Alnus glutinosa).

In einer insgesamt ca. 100 m² großen Böschungfläche wird der Japanische Knöterich (*Reynoutria japonica*) entfernt. Die Fläche wird anschließend mit standortgerechten einheimischen Gehölzen bepflanzt. Diese Maßnahme wird pauschal mit 7 öE bewertet.

Bilanzierung:	5 Bäume x 200 öE	1.000 öE
	100 m ² Fläche x 7 öE	<u>700 öE</u>
Summe		1.700 öE

Zusammenfassende Wertung

Bestand	62.230 öE
Geplante Maßnahmen innerhalb des B-Planes	48.782 öE
Ersatzmaßnahme 1	7.200 öE
Ersatzmaßnahme 2	1.700 öE

Die geplanten Maßnahmen innerhalb der Planungsgrenzen ergeben zusammen mit den Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsraumes einen Wert von 57.682 öE. Gegenüber der Bestandsbilanzierung verbleibt somit ein Defizit von 4.548 öE, d.h., rd. 7 %. Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

4. Erschließung des Grundstückes

Die Erschließung des Gebietes mit Gas, Strom, Zu- und Abwasser sowie Fernmeldeleitungen erfolgt vom vorhandenen Ortsnetz (Schwimmbadstraße und Heinitzer Straße).

Die Erschließung und Anbindung des Personen- und Fahrverkehrs erfolgt von der Heinitzer Straße her über den bestehenden Parkplatz. Das Gebiet wird über einen Wohnweg von 4,60 m Breite mit Wendemöglichkeit erschlossen. Die fußläufige Verbindung zum Schwimmbad bleibt weiterhin bestehen.

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an der kompakten Bebauung der Ludwigstraße mit 2 ½-geschossiger Bebauung.

Gesamtfläche des Grundstückes	7.500 m ²	100 %
überbaute Fläche mit Wohngebäuden	2.800 m ²	38 %
öffentliche Verkehrsfläche	820 m ²	13 %
Garagenzufahrten, Hauseingänge	400 m ²	5 %

Kinderspielplatz	300 m ²	4 %
private Grünflächen mit Bepflanzung	2.070 m ²	28 %
öffentliche Grünfläche	900 m ²	12 %

Aufgestellt:
 Saarbrücken, im Dezember 1996
 Re./be
 LEG Saar
 LANDESENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT SAARLAND