

Stadt Altenberg



Bebauungsplan „Wohngebiet Schloßstraße“ Bärenstein

Begründung / Erläuterungen zur Umweltplanung

Planfassung: April 2026



PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de



Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.buero-grohmann.de

Planträger: Stadtverwaltung Altenberg
Platz des Bergmanns 2
01773 Altenberg
Tel.: 035056 3330
mail: post@altenberg.de
web: www.rathaus-altenberg.de

Auftragnehmer: Planungsbüro Bothe
Wasastraße 8
01219 Dresden
Tel.: 0351/4763177
mail: info@planungsbuero-bothe.de
web: www.planungsbuero-bothe.de

für Grünordnung und Umweltplanung:

Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasastraße 8
01219 Dresden
Tel.: 0351 / 877 34-0
mail: info@buero-grohmann.de
web: www.buero-grohmann.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung / planungsrechtliche Erläuterungen	3
2.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
3.	Städtebauliches Konzept/Festsetzungen	8
4.	Erschließung	10
5.	Erläuterungen zur Umweltplanung	12

Anlage:

Gutachten - ehemalige Tankstelle / Altlastverdachtsfläche an der Schloßstraße
[Erdbaulaboratorium Dresden GmbH, 01477 Arnsdorf, 12.05.2021]

1. Veranlassung / planungsrechtliche Erläuterungen

Der Stadtrat der Stadt Altenberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.11.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schloßstraße“ Bärenstein beschlossen und damit das Planverfahren für die verbindliche Bauleitplanung eingeleitet.

Bereits im Jahr 2019 als auch 2022 waren erste Pläne für ein neues Baugebiet entwickelt worden. Die Aufstellungsbeschlüsse vom 17.12.2019 und 21.12.2022 für den Bereich des Flurstückes 839 der Gemarkung Bärenstein wurden aufgehoben.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Herstellung des Baurechts für eine geplante ergänzende Wohnbebauung im Ortsteil Bärenstein.

Es soll ein Allgemeines Wohngebiet mit max. 2geschossigen Einzel- und Doppelhäusern geplant werden.

Für die Umsetzung bzw. den Vollzug des Bebauungsplanes soll mit dem Grundstückseigentümer, der Dresdano GmbH, ein entsprechender Städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Altenberg ist die betreffende Fläche als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen worden. In diesem Sinne kann davon ausgegangen werden, dass dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB Rechnung getragen wird und damit eine Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Planung hergestellt werden kann. Die verbindliche Bauleitplanung erfolgt also im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan ist entsprechend den aktuellen Vorschriften des Baugesetzbuches im Vollverfahren (2stufiges Verfahren mit Umweltprüfung) durchzuführen.

Mit der Überplanung soll die städtebauliche Ordnung im Bereich zwischen bestehender Ortslage und dem Schloßareal Bärenstein unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes festgeschrieben werden.

Für die Übernahme der Planungskosten hat der Grundstückseigentümer einen entsprechenden Honorarvertrag mit dem beauftragten Planungsbüro abgeschlossen, so dass für die Stadt Altenberg auch keine Planungskosten entstehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus zwei Teilgebieten; das kleinere westlich der Schloßstraße und das größere Teilgebiet östlich der Schloßstraße.

Da sich der östliche Teil im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Osterzgebirge“ befindet, ist entsprechend den geltenden rechtlichen Bestimmungen parallel zum Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan ein Ausgliederungsverfahren aus dem LSG erforderlich.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilgebieten, die durch die Schloßstraße getrennt sind.

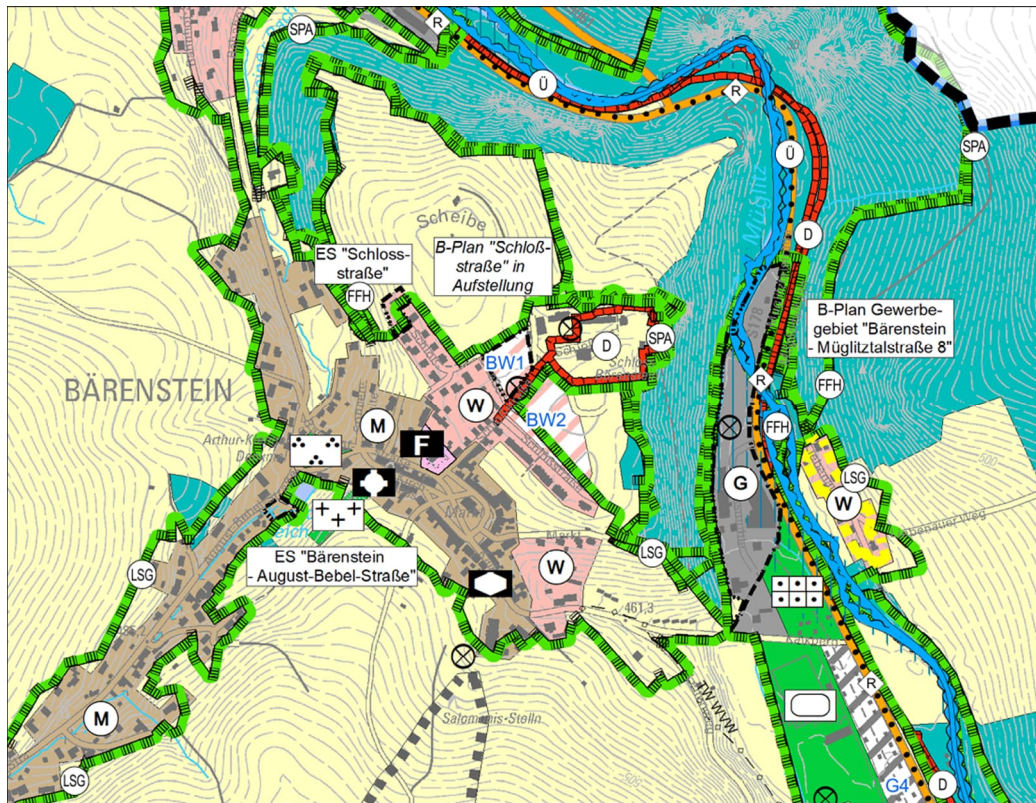
Die Schloßstraße selbst – als Zufahrtsstraße zum Schloß Bärenstein – ist Bestandteil der denkmalpflegerischen Sachgesamtheit des Schlosses und deshalb nicht Bestandteil des Plangebietes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 2,04 ha und umfasst die Flurstücke 839 und 855/40 und Teile der Flurstücke 838/3 bzw. 855/41 der Gemarkung Bärenstein..

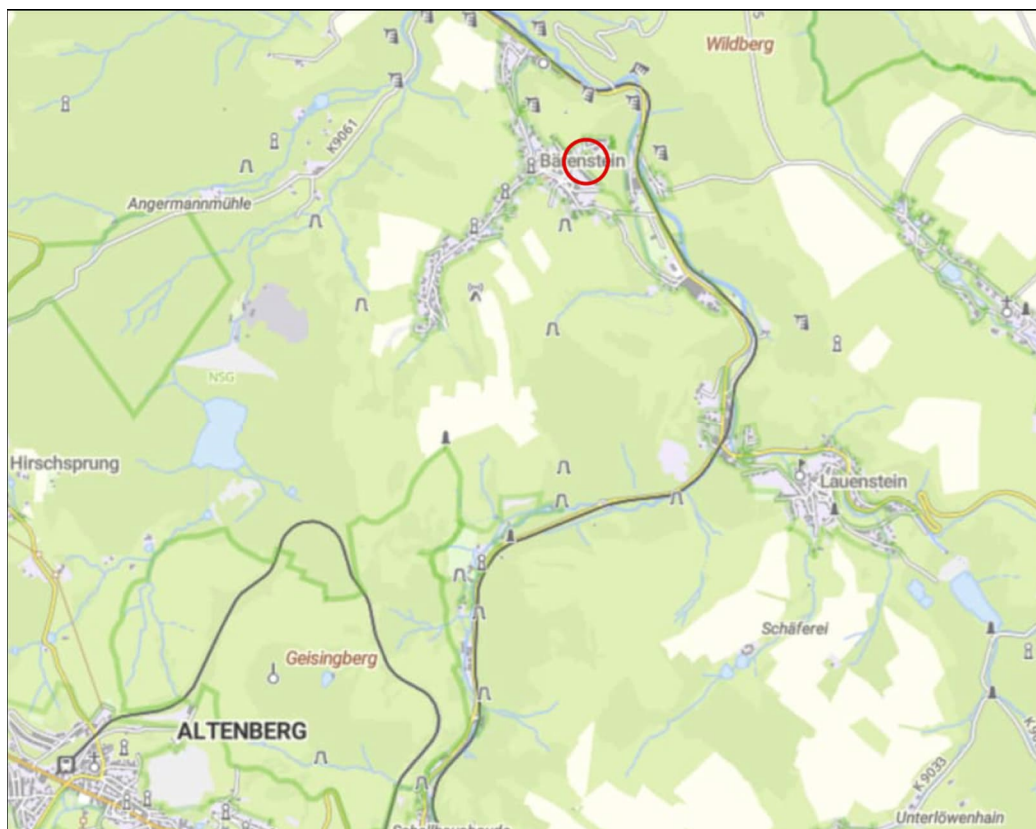
Flächenbilanz:

Geltungsbereich	20.403 m²	100 %
Wohnbauflächen	14.216 m ²	69,68 %
öffentliche Grünflächen	86 m ²	0,42 %
private Grünflächen	813 m ²	3,98 %
Ausgleichsfläche	3.622 m ²	17,75 %
Straßenverkehrsflächen	1.243 m ²	6,09 %
Mischverkehrsflächen	423 m ²	2,08 %

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes



Standortfotos



Schloßstraße südlich des Plangebietes in Höhe Reihenhäuser



Schloßstraße in Höhe Flurstück 822/41 (nördlicher Teilbereich)



Schloßstraße in Richtung Norden (Schloßhof)



Schloßstraße Richtung Süden – vorhandene Ortslage



Blick von der Schloßstraße in Richtung südöstlicher Plangebietsteil

3. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu treffenden planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der allgemeinen städtebaulichen Zielstellung einer angemessenen ergänzenden Wohnbebauung zwischen der bestehenden Ortslage Bärenstein und des nord-östlich befindlichen Schloßareals zu entwickeln.

Sowohl die geplante Baudichte als auch die angestrebte Kubatur der künftigen Wohnbebauung sollen mit Rücksicht auf das bestehende Ortsbild und die vorhandenen landschaftlichen Gegebenheiten entworfen werden.

Das nordwestliche Flurstück 839 ist aufgrund der früheren Nutzung durch die LPG und die darauf ursprünglich betriebene Tankstelle zu großen Teilen überprägt.

Teile dieses Flurstückes sind dementsprechend als Altstandort unter der SALKA-Nr. 90200022 im Altlastenverzeichnis des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge aufgeführt.

Bereits im Jahr 2021 ist ein entsprechendes Gutachten für diesen Altstandort erarbeitet worden.

Die orientierende Untersuchung hatte das Ziel, Kenntnisse über die Art und das räumliche Ausmaß der Kontamination im Bereich der Verdachtsfläche und in den relevanten Schutzgütern sowie einen Umfang über das Gefährdungspotenzial zu erlangen (siehe Anlage 1 zur Begründung).

Das Flurstück 855/40 südöstlich der Schloßstraße befindet sich zu großen Teilen im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Osterzgebirge“. Die genaue Abgrenzung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Mit der Überplanung dieses Bereiches sollen deshalb die Teile, die für eine Bebauung vorgesehen sind, durch ein entsprechendes Ausgliederungsverfahren aus dem Schutzstatus des LSG entlassen werden.

Nach gegenwärtigem Bearbeitungsstand handelt es sich dabei um eine Fläche von 11.422 m².

Für die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche sind die notwendigen Regelungen für ein geplantes Allgemeines Wohngebiet getroffen worden.

Im gesamten Pangebiet sollen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4.

Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird eine ausreichende Bestimmung für die künftige Höhenentwicklung festgesetzt.

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung eine zusätzliche Einschränkung vorgenommen, in dem alle nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Dadurch wird sichergestellt, dass die künftige ergänzende Bebauung weitestgehend dem Charakter der in diesem Ortsteil bestehenden Nutzung entspricht.

Insbesondere sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe sollen damit aufgrund potenziell höherer Verkehrsbelastung für das bestehende Straßennetz nicht zulässig sein.

Die gestalterischen Festsetzungen beinhalten ein Mindestmaß an Regelungen, die als Rahmensetzung für die spätere Bauausführung zu verstehen sind und gewährleisten sollen, dass künftige bauliche Anlagen keinen Fremdkörper im vorhandenen Ortsbild darstellen.

Auf detailliertere gestalterische Festsetzungen wird ganz bewusst verzichtet, um die Gestaltungsfreiheit nicht von vornherein einzuschränken.

Die Festsetzung zur Farbgestaltung des Dachdeckungsmaterials entspricht den ausdrücklichen Forderungen des Ortschaftsrates Bärenstein, dessen Anliegen hauptsächlich darin besteht, das bestehende Ortsbild nicht durch auffällige neue Farbgebung zu verfremden.

4. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des nordwestlichen Bauabschnittes soll über die Herstellung einer 4,50 m breiten Mischverkehrsfläche, die im Süden an die bestehende Schloßstraße und im Norden an das bestehende teilversiegelte Verkehrsnetz auf dem Flurstück 840/4 anschließt, realisiert werden.

Die bestehende Verkehrsfläche der Schloßstraße, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreicht, ist dementsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden.

Für die verkehrliche Erschließung des südöstlichen Bauabschnittes ist die Herstellung einer 4,50 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, die zum einen im Süden an die bestehende Verkehrsfläche der Erschließungsstraße gegenüber den Reihenhäusern anschließt und im Norden einen Anschluss an die Schloßstraße als Ringschluss erhalten soll.

Für die Herstellung sämtlicher Erschließungsstraßen soll zwischen dem Bauträger (Grundstückseigentümer) und der Stadtverwaltung Altenberg ein entsprechender Erschließungsvertrag abgeschlossen werden.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung beider Teile des Plangebietes soll in Ergänzung des bestehenden Erschließungssystems im Ortsteil Bärenstein gesichert werden.

Auf der Grundlage eines noch zu erarbeitenden Erschließungskonzeptes soll dazu ebenfalls ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen dem Bauträger und der Stadtverwaltung Altenberg abgeschlossen werden.

Die Entwässerung des Standortes erfolgt im Trennsystem.

In einer Vorberatung mit dem Eigenbetrieb Abwasserbetrieb Altenberg, bei dem alte Bestandspläne des Abwasserzweckverbandes „Oberes Müglitztal“ Grundlage waren, ist das grundlegende Konzept für die Entwässerung des Standortes besprochen worden.

Für das Schmutzwasserkanalsystem gibt es im Ortsteil Bärenstein drei Pumpwerke, die das Schmutzwasser auf direktem Weg in die Kläranlage ableiten.

Für den Standort Schloßstraße ergeben sich zunächst einmal zwei Anbindepunkte – einen im Bereich der Schloßstraße in Höhe Flurstück 837/2 und einen im Bereich der Reihenhäuser in Höhe Flurstück 855/11.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist jedoch davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen für die Ableitung des anfallenden Schmutz- bzw. Niederschlagswassers auf dem geplanten Wohngebiet nicht ausreichend dimensioniert sind.

Dies ist bei der Erarbeitung eines entsprechenden Entwässerungskonzeptes durch den Erschließungsträger zu berücksichtigen.

Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist grundsätzlich auch eine Versickerung vor Ort als planerische Vorzugslösung zu betrachten, jedoch muss dies ebenfalls mit Hilfe entsprechender Gutachten als mögliche Entwässerungsalternative nachgewiesen werden.

Im Rahmen der weiteren Planung ist eine detaillierte Entwässerungsplanung durch dafür fachlich kompetente Firmen vorgesehen. Diese Planung soll dann Grundlage des abzuschließenden Erschließungsvertrages sein.

Bezüglich der Medien Trinkwasser, Elt und Telekommunikation werden ergänzende Erläuterungen nach der Erstbeteiligung der dafür zuständigen Träger öffentlicher Belange in den Text der Begründung aufgenommen.

5. Erläuterungen zur Umweltplanung

Landschaftsökologische Grundlagen

Lage und naturräumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Schlossstraße“ Bärenstein, befindet sich auf dem Flurstück 839 und 855/40 der Gemarkung Bärenstein im gleichnamigen Ortsteil der Stadt Altenberg im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft des Östlichen Mittelgebirges. Innerhalb dieser Großlandschaft ist es dem Naturraum Erzgebirge zuzuordnen. Im Jahr 2025 lag die Jahresdurchschnittstemperatur in Bärenstein bei 5,4 Grad Celsius bei einem Jahresgesamtniederschlag von ca. 900mm.

Geologie und Boden:

Im Plangebiet dominieren Böden des Typs Lockersyrosem–Regosol, während in den östlichen Teilbereichen überwiegend Normbraunerde ausgebildet ist. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird gemäß der Bodenfunktionskarte des Freistaates Sachsen als gering bis sehr gering eingestuft. Gleiches gilt für das Wasserspeichervermögen, das ebenfalls nur eine geringe bis sehr geringe Ausprägung aufweist.

Hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Stoffhaushalt verfügen die Böden im Geltungsbereich über eine mittlere bis geringe Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen. Die Standorte zeigen zudem zwar eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Winderosion, weisen jedoch eine mittlere Anfälligkeit für Wassererosion auf. Die Verdichtungsempfindlichkeit des Oberbodens wird als mittel bis gering bewertet, sodass auch in diesem Bereich keine besonderen Nutzungsrestriktionen bestehen. Es gibt keine Einträge zu einer besonderen Archivfunktion der Böden.

Im westlichen Teilbereich des Plangebiets befindet sich eine ehemalige Tankstelle, die als Altlastenstandort im sächsischen Altlastenkataster unter der SALKA-Nr. 90200022 geführt wird. Im Jahr 2021 führte die Erdbaulaboratorium Dresden GmbH eine Orientierende Untersuchung durch. Deren Ergebnisse zeigen, dass Teilbereiche aufgrund erhöhter MKW-Gehalte für eine Wohnnutzung nicht geeignet sind. Folglich sind bei Erdbauarbeiten in diesen Abschnitten entsprechende Maßnahmen umzusetzen und die Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde frühzeitig herbeizuführen. Die Arbeiten sollten fachtechnisch begleitet werden.

Oberflächengewässer und Grundwasser:

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer.

Östlich des Plangebiets in ca. 100m Entfernung verläuft die Müglitz als ständig wasserführendes Fließgewässer 1. Ordnung. Das nächste Standgewässer befindet sich in ca. 300m Entfernung westlich des Plangebiets, wobei es sich um einen städtischen namenlosen Teich handelt. Die zwei Teilbereiche des Plangebietes liegen nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Schutzgut Mensch:

Orts- und Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild von Birkenhain ist durch die charakteristischen Merkmale des Erzgebirges geprägt. Das Ortsbild von Bärenstein ist geprägt durch eine lockere Einzelhausbebauung mit einem verdichteten historischen Ortskern, die sich mit einem hohen Grünflächenanteil in die Landschaft einfügt. Entlang der Schlossstraße, welche die beiden betrachteten Teilgebiete trennt, verläuft eine landschaftsbildprägende Allee, die im Zuge der Planung erhalten bleibt. Durch die Angleichung der geplanten Wohnbebauung an die vorhandenen Strukturen, insbesondere hinsichtlich Gebäudehöhe, Dachform und -neigung, Material- und Farbwahl sowie Bau- und Fluchtlinien ist nicht von einem erheblichen Eingriff in das Ortsbild auszugehen.

Erholung:

Altenberg zählt zu den beliebten Erholungsorten des Osterzgebirges und erfüllt in der Region eine wichtige Funktion als Naherholungsziel. Außerdem ist Altenberg ein anerkannter Luft-Kurort. Das Angebot an Rad- und Wanderrouten ist vielfältig und gut ausgebaut; diese Wege werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Ebenso bleiben beliebte touristische Ziele unbeeinträchtigt. Die Erholungsnutzung im Umfeld bleibt damit erhalten. Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Freizeitfunktionen sind aus der Planung nicht abzuleiten.

Luft / Klima:

Die von der Planung betroffenen Offenlandbereiche besitzen eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiete. Aufgrund der ländlichen Lage Bärensteins sowie der zahlreichen, großen Freiflächen im direkten Umfeld ist nicht mit einer relevanten Verschlechterung des Siedlungsklimas zu rechnen. Die Bildung und Abfuhr von Kaltluft bleibt im Landschaftsraum überwiegend erhalten.

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:

Direkt nordöstlich des Plangebiets schließt das geschützte Kulturdenkmal „Rittergut und Schloss Bärenstein“ als Sachgesamtheit an. Zum Denkmalszusammenhang zählt auch die Schlossstraße mit Allee, die zwischen den beiden Teilbereichen der Planung verläuft und die städtebauliche Blickbeziehung zum Schloss prägt. Innerhalb des Ortsteils Bärenstein befinden sich zudem zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude im Umfeld des Marktes. Die einschlägigen Denkmalverzeichnisse führen für den Ortsteil eine Vielzahl von Einzelobjekten und Ensembles.

Die Belange des Denkmal- und Ortsbildschutzes sind im weiteren Verfahren entsprechend zu berücksichtigen. Insbesondere sind Blickbeziehungen, das historische Wege- und Grüngefüge (Allee) zu wahren.

Schutzgebiete und geschützte Biotope:

Der östliche Teilbereich des Plangebiets liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Oberes Osterzgebirge“(LSG). Für die Umnutzung zugunsten der vorgesehenen Wohngebietsfestsetzungen ist eine Ausgliederung der betroffenen Teilflächen aus dem LSG erforderlich.

Die im Bebauungsplan als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Bereiche können in Abstimmung mit dem Landratsamt Sächsische Schweiz–Osterzgebirge als Teil des LSG erhalten bleiben, sofern die geplanten Maßnahmen mit dem Schutzzweck vereinbar sind und die fachliche Ausgestaltung der Maßnahmen (Zielbiotope, Pflege- und Entwicklungsziele) entsprechend darauf ausgerichtet wird.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine eingetragenen gesetzlich geschützten Biotope (i. S. d. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG) vorhanden. Im näheren Umfeld liegen jedoch mehrere schutzwürdige Strukturen. Unmittelbar südlich schließt eine magere Frischwiese an das Plangebiet an. In den östlich angrenzenden Waldflächen treten mehrere offene Felsbildungen auf. Nördlich der Schlossanlage befindet sich in rund 100 m Entfernung vom Plangebiet eine Streuobstwiese. Die genannten Biotope werden durch die Planung nicht unmittelbar in Anspruch genommen. Im weiteren Verfahren sind indirekte Beeinträchtigungen (u. a. Bauimmissionen, Nährstoff- und Staubeinträge, geänderten Oberflächenabfluss sowie erhöhte Nutzung) auszuschließen.

Arten und Biotope:

Die östlichen Freiflächen weisen in Verbindung mit den extensiv geprägten Wiesenstrukturen im Umfeld ein Potenzial als Bruthabitat bodenbrütender Vogelarten auf.

Hier sind insbesondere Bodenbewegungen, Räumungen und wiederholte Befahrungen in der Brutzeit kritisch, weil sie zur Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und zur Störung brütender Altvögel führen können. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, sind Flächenräumungen und Erdarbeiten außerhalb der Brutperiode durchzuführen (grundsätzlich außerhalb 01.03.–30.09.). Wenn terminliche Zwänge bestehen, sind die betroffenen Flächen vorab fachgutachterlich auf Brutvorkommen zu kontrollieren und entweder freizuhalten (z. B. vorsorgliche, frühzeitige Mahd vor Beginn der Brutzeit mit anschließender Kurzhaltung) oder der Bauablauf räumlich anzupassen, bis Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Für Reptilien stellen die „Ruinen“ der alten Tankstelle und Schuttreste auf der Brachfläche im westlichen Teilbereich potenziell wertvolle Kleinstrukturen dar (Spalten, Hohlräume, sonnenexponierte Rohbodenbereiche), die als Versteck- und Sonnenplätze genutzt werden können. Um hier Tötungs- und Verletzungsrisiken zu vermeiden, ist vor Eingriffen ein artenschutzfachlicher Relevanzcheck mit Absuchungen vorzusehen.

Im Umfeld des Plangebiets besitzen die angrenzenden Gehölz- und Heckenstrukturen eine potenzielle Leitfunktion für Fledermäuse. Diese Elemente sind daher durchgängig zu erhalten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß BNatSchG, Kompensation:

Mit der Ausführung des vorliegenden Bebauungsplans sind Neuversiegelungen verbunden, die auf den hierfür festgesetzten Bauflächen den vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen nach sich ziehen. Auf der westlichen Teilfläche wird zur Ermöglichung der Wohnbebauung der Altlastenstandort saniert. Dies bewirkt über den Planungshorizont hinaus einen nachhaltig positiven Effekt auf den Boden- und Grundwasserschutz sowie die städtebauliche Entwicklung. Durch die Anlage von Gehölzhecken im westlichen und südlichen Umfeld des Plangebiets wird die ökologische Struktur- und Vernetzungsleistung des Areals erhöht. Mit der im Plan festgesetzten Streuobstwiese wird ein Teil der mit der Inanspruchnahme verbundenen ökologischen Verluste planungsnah kompensiert und zugleich ein dauerhaft artenreiches, pflegeorientiert gesichertes Biotop- und Landschaftselement geschaffen.

Trotz der vorgesehenen Maßnahmen verbleibt ein rein rechnerischer ökologischer Wertverlust von 59.661 WE ($\approx 22\%$) gemäß der *Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen*.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Code	Biotoptyp (Vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW) entspricht dem Biotopwert (BW)	Code	Biotoptyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 6-3)	Fläche (F) in m ²	Wert Bestand WE (Sp. 3 x 8)	Wert Planung WE (Sp. 6 x 8)	WE Wertminderung WEMind. (Sp. 7 x 8)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WEMind. A)
11.02.500	Brachflächen von Industrie, Gewerbe und landwirtschaftlichen Betriebsstandorten	4	11.01.500	Allgemeines Wohngebiet		Summe	13.203	167.160	92.421	-74.739		
06.02.230	Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	16	11.01.500	Dorfliche Siedlung	7	3	3.674	14.696	25.718	11.022		11.022
			11.01.500	Dorfliche Siedlung	7	-9	9.529	152.464	66.703	-85.761		-85.761
				Straßenverkehrsfläche		Summe	1.673	21.160	0	-21.160		
11.02.500	Brachflächen von Industrie, Gewerbe und landwirtschaftlichen Betriebsstandorten	4	11.04.100	Straße, Weg (vollversiegelt)	0	-4	310	1.240	0	-1.240		-1.240
11.04.100	Straße, Weg (vollversiegelt), hier: öffentliche Straßenverkehrsfläche	0	11.04.100	Straße, Weg (vollversiegelt)	0	0	118	0	0	0		0
06.02.230	Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	16	11.04.100	Straße, Weg (vollversiegelt)	0	-16	1.245	19.920	0	-19.920		-19.920
				Abstandsflächen		Summe	86	344	602	258		
11.02.500	Brachflächen von Industrie, Gewerbe und landwirtschaftlichen Betriebsstandorten	4	11.03.910	Scherrasenfläche ohne Gehölze, krautartiger Bewuchs auf Straßennebenflächen	7	3	86	344	602	258		258
				Hecken und Gehölze		Summe	1.009	11.572	22.198	10.626		
11.02.500	Brachflächen von Industrie, Gewerbe und landwirtschaftlichen Betriebsstandorten	4	02.02.130	Strauchhecke	22	18	381	1.524	8.382	6.858		6.858
06.02.230	Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	16	02.02.130	Strauchhecke	22	6	628	10.048	13.816	3.768		3.768
				Sonstiges extensiv genutztes Grünland frischer Standorte		Summe	813	13.008	13.008	0		
06.02.230	Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	16	06.02.230	Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	16	0	813	13.008	13.008	0		0
				Streubstwiese		Summe	3.622	57.952	83.306	25.354		
06.02.230	Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	16	10.03.100	Streubstwiese auf extensiv genutztem Grünland frischer Standorte	23	7	3.622	57.952	83.306	25.354		25.354
				Fläche gesamt		20.406	271.196	271.535	59.661	59.661		59.661
				Wert in Prozent		100 %	78 %	100 %	22 %	22 %		22 %