

B E G R Ü N D U N G

*gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 2 "Strunkwies" Teil II
in St. Wendel, Stadtteil Bubach*

Inhaltsübersicht:

1. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan
3. Angaben zum Geltungsbereich, der Zuordnung zur Ortslage und Landschaft
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Angaben zu den Erschließungsanlagen
 - 5.1 Verkehrserschließung
 - 5.2 Wasserversorgung
 - 5.3 Stromversorgung
 - 5.4 Abwasserbeseitigung
 - 5.5 Versorgungsstreifen
6. Angaben zur Grünordnung
7. Bodenordnung und Maßnahmen der Verwirklichung
8. Kostenschätzung

1. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 29.04.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Strunkwies" Teil II in St. Wendel, Stadtteil Bubach, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die geplante Wohnbaufäche liegt östlich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Strunkwies".

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.03.1989 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die vorgesehene Planung informiert.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte in Form einer einmonatigen Offenlegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 3. April 1990 bis 3. Mai 1990.

Die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom 16. Juli 1990 bis 16. August 1990.

Im Stadtteil Bubach sind die stadteigenen Baugrundstücke alle vergeben. Privatgrundstücke sind ebenfalls nicht mehr vorhanden. Um die Nachfrage von ortsansässigen Bauinteressenten zu befriedigen ist die Stadt verpflichtet, für diese Gruppe Baulücken auszuweisen. Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht werden. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Durchführung der Neuordnung- und Erschließungsmaßnahmen schaffen.

2. Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt St. Wendel verfügt seit 1984 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Das Gebiet ist in diesem Plan als geplante Wohnbaufäche dargestellt.

Nach dem Wohnraum- und BauLandbedarfsnachweis im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan bis 1990 auf Seite 106 sind nach Spalte 8 noch 5 anrechenbare WE aus Baulücken vorhanden. Nach den Aufzeichnungen der Stadt, die durch Angaben des statistischen Amtes bestätigt wurden, sind bis Ende 1989 bereits 7 WE Baufertigstellungen erfolgt. Weitere Wohneinheiten sind im Bau, so daß sich in jedem Fall ein weiterer Bedarf ergibt. Nach diesem Bericht im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist nach der Wohnbaufächen-Neudarstellung auf Seite 102 nordwestlich zum Ortskern bei dem vorhandenen Neubaugebiet "Strunkwies" eine kleine geplante Wohnbaufäche zur Abrundung der Ortslage vorgesehen. Dieses Wohnegebiet ist in dem Bebauungsplanentwurf Nr. 2 "Strunkwies" Teil II dargestellt. Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Angaben zum Geltungsbereich, der Zuordnung zur Ortslage und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 0,5 ha. Das Gebiet grenzt an zwei Seiten an die vorhandene Bebauung. An den anderen Seiten grenzt es an die freie Landschaft. Das Gelände fällt in südlicher Richtung. Der höchste Punkt liegt bei etwa 370 m ü. NN, während der tiefste Punkt bei ca. 355 m ü. NN liegt. Der Geltungsbereich umgrenzt die vorgesehene Bau landfläche.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt werden. Zulässig sind die in der BauNVO § 4 Abs. 1 und Abs. 2 aufgeführten Anlagen. Vorgesehen ist offene Bauweise. Die Gebäude sollen max. zweigeschossig werden, wobei bedingt durch die Hanglage bergseitig Z = I und talseitig Z = II festgesetzt wurde.

5. Angaben zu den Erschließungsanlagen

5.1 Verkehrerschließung

Die neuen Baustellen sollen durch einen Wohnweg erschlossen werden. Die Zuwegung erfolgt über die Straße "In der Strunkwies".

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die Kreiswasserversorgung sichergestellt.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird an das Versorgungsnetz der Pfalzwerke angeschlossen.

5.4 Abwasserbeseitigung

Der Stadtteil Bubach ist noch nicht an eine zentrale Abwasseranlage angeschlossen. Die Abwässer werden derzeit über Hauskläranlagen geklärt und dem Vorfluter zugeleitet.

Im Zuge der Renaturierung der Oster ist in der nächsten Zeit mit einer Lösung des Abwasserproblems zu rechnen.

5.5 Versorgungsstreifen

Bei dem geplanten Straßenausbau ohne Bürgersteige wird die Verlegung der Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Telefon, Gas und Fernsehkabel im Straßenkörper problematisch. Das Aussehen der Straße würde durch nicht ausbleibende Aufbrüche schon bald stark in Mitleidenschaft gezogen. Um dies zu vermeiden, ist vorgesehen, die Versorgungsleitungen neben den Straßenkörpern in

die privaten Baugrundstücke zu verlegen.

Zur Sicherung der Leitung wird dafür im Bebauungsplan rechts und links der Straße ein 1,50 m breiter Schutzstreifen ausgewiesen. Von der Stadt wird im Grundbuch eine entsprechende Grunddienstbarkeit eingetragen.

Innerhalb des Schutzstreifens können keine Stützmauern errichtet und keine tiefwurzelnden Pflanzen gepflanzt werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Versorgungsleitungen müssen mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Ein weiterer Schutzstreifen für den Abwasserkanal zum Hauptkanal ist ebenfalls im Plan eingetragen.

6. Angaben zur Grünordnung

1. Einleitung

Das geplante Bebauungsgebiet befindet sich in einem Bereich in dem ökologisch wertvolle Flächen vorhanden sind, die durch die Maßnahmen beeinträchtigt werden oder nach Vollendung der Baumaßnahmen verloren gehen. Diese infolge des Wohnraumbedars notwendigen Maßnahmen führen zu unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und werden daher ausgeglichen.

2. Beschreibung des geplanten Bereiches

2.1 Beschreibung des Planungsbereiches (Ist-Zustand)

Bei dem vorgesehenen Bebauungsgebiet handelt es sich um eine stark hängige südwestexponierte aufgelassene Streuobstwiese. Die Streuobstwiese ist ungepflegt, teilweise insbesondere unter Zwetschgenbäumen stark verbuscht (Wildschösslinge). Die Obstbäume, Hochstämme, sind meist stark überaltert. Die einzelnen Obstbaumreihen sind bereits sehr lückenhaft. Im einzelnen handelt es sich um 37 meist stark abgängige Obstbäume und zwar 10 Apfelbäume, 2 Birnbäume, 7 Kirschbäume und 18 Zwetschgenbäume.

Die gesamte Fläche weist infolge mangelnder Pflege einen relativ hohen Verbrauchungsgrad auf, ist artenverarmt. Im unteren südwestlichen Bereich der Planungsfläche haben sich bereits größere Brombeerstrauchgruppen angesiedelt. Bei den Freiflächen im oberen Teil zwischen den verbuschten Bereichen handelt es sich um mesotrophe Glatthaferbrachen, die wahrscheinlich episodisch von Schafen überweidet werden.

Der im Nordwesten des Planungsgebietes vorhandene Hohlweg ist fast völlig zugewachsen. Die Zufahrt zu den oberhalb liegenden Grundstücken erfolgt derzeit über die Streuobstwiese. Die Hauptbestandsarten in diesem Bereich sind neben drei verwilderten Zwetschgenbäumen *Prunus avium*, *Rubus fruticosus*, *Sambucus nigra*, *Salix caprea*, *Rosa canina*, *Crataegus monogyna*.

Die außerhalb des Planungsgebietes sich im Osten anschließenden Streuobstwiesen haben einen durchschnittlichen Pflegezustand und werden teilweise als Schafweide genutzt. Nach Norden, oberhalb des Planungsbereiches, schließen sich extensiv genutzte Wiesen bzw. Streuobstwiesen an. Im Westen und Süden wird das Gebiet durch die vorhandene Bebauung mit den dazugehörigen Privatgartenflächen begrenzt.

2.2 Beschreibung des Planungsbereiches (Soll-Zustand)

Das Bebauungsgebiet soll durch eine 6 m breite und 50 m lange Zufahrtsstraße erschlossen werden. Der vorhandene zugewachsene Feldweg soll so belassen werden, da er für das Erreichen der oberhalb liegenden Grundstücke nicht benötigt wird. Die überbaubare Fläche der geplanten 6 Wohneinheiten beträgt unter Berücksichtigung der Abstandsflächen zum Nachbargrundstück insgesamt ca. 1.200 qm. Die restlichen Flächen sind verbleibende Gartenflächen. Bei den geplanten Baustellen ist vorgesehen, diese für ortsansässige Bürger vorzuhalten und es ist daher zu erwarten, daß hinter den Häusern ein für den ländlichen Raum typischer Nutzgarten mit relativ hoher ökologischer Wertigkeit angelegt wird. Der vor dem Haus angelegte Ziergarten ist sicherlich von geringerer ökologischer Wertigkeit.

Im nordöstlichen Bereich ist ein 10 m breiter, 65 m langer Pflanzstreifen vorgesehen, ebenso im Südosten des Bebauungsgebietes ein 5 m breiter und 70 m langer Pflanzstreifen. Auf diesen Flächen soll der vorhandene Streuobstbestand erhalten bleiben bzw. durch entsprechendes Pflanzgebot sichergestellt werden. Diese Form der Ortsrandgestaltung entspricht hier der historisch gewachsenen Struktur.

3. Bewertung des Planungsbereiches

3.1 Bewertung der Teilflächen

Die Bewertung des Landschaftsabschnittes orientiert sich an den von Herrn B. Mussler vorgegebenen Bewertungsrahmen.

Es wurde eine Gliederung in 3 Teilflächen vorgenommen (siehe Plan 2).

Teilbereich 1: Da es sich hier um eine bereits weitgehend artenverarmte Streuobst- und Glatthaferwiesenbrache mit mittelmäßiger Strukturvielfalt handelt, wurde sie mit dem ökologischen Einheitswert von 12 angesetzt.

Teilbereich 2: Brachfläche mit in erster Linie dominierend Brombeersträuchern, von geringer ökologischer Bedeutung. Sie wurde mit dem Einheitswert 6 angesetzt.

Teilbereich 3: Für den Gehölzstreifen entlang bzw. auf dem ehemaligen Hohlweg, von allenfalls mittlerer ökologischer Bedeutung, wurde ein ökologischer Einheitswert von 10 angesetzt.

3.2 Gesamtbewertung

Bei der Gesamtbewertung wurde berücksichtigt, daß die Planungsfläche in Wechselbeziehungen zu den angrenzenden Landschaftsteilen steht. Durch die Anlehnung an die bestehende Bebauung wird die mit den benachbarten Landschaftsteilen bestehende ökologische Vernetzung jedoch nur unerheblich gestört. Deshalb wurde die Gesamtfläche mit dem ökologischen Einheitswert 10 angesetzt.

4. Ausgleichsbilanzierung

4.1 Bilanzierung Bereich Bebauungsgebiet

4.1.1 Bestand

Nutzungsart	ökol. Wertigkeit	Flächengröße	Gesamtwert
Streuobstwiese,	10	4.900 qm	49.000
Brache, Feldgehölz			

4.1.2 Planung

Nutzungsart	ökol. Wertigkeit	Flächengröße	Gesamtwert
Straße	0	300 qm	0
Gebäude- und Grundstückszufahrt	0	1.200 qm	0
Flächen mit Pflanzgebot	12	850 qm	10.200
Gartenflächen:			
Vorgarten	4	750 qm	3.000
Hausgarten	7	1.400 qm	9.800
Der nordöstliche Teil im Bereich des Feldweges soll unverändert bleiben	10	400 qm	4.000
		insgesamt	27.000

Es bleibt ein Defizit von 22.000 Punkten, daß außerhalb des Planungsbereiches ausgeglichen werden muß.

4.2 Bilanzierung Bereich Ausgleichsflächen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Bereich der an den Sportplatz in Bubach angrenzenden städtischen Flächen durchgeführt. Bei der ca. 1.200 qm großen Ausgleichsfläche 1 in der Gemarkung Niederkirchen, Flur 3, Parz.Nr. 32/1, handelt

es sich um eine Glatthaferwiese, eine landwirtschaftliche Nutzfläche, in denen nur noch wenige standortspezifischen Arten vorkommen.

Die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, regionaltypische Arten sind zurückgetreten, Arten eutropher Standorte dominieren. Die Fläche wurde mit der ökologischen Wertigkeit 4 eingestuft. Bei der zweiten Ausgleichsfläche im Südosten des Bubacher Sportplatzes, Gemarkung Bubach, Flur 7, Parz. Nr. 1569 und 1570 handelt es sich um eine zwischenzeitlich brachgefallene Glatthaferwiese von mittelmäßiger Strukturvielfalt.

Die 2.300 qm große Fläche wurde mit der ökologischen Wertigkeit 6 eingestuft.

Durch die Anpflanzung von insgesamt 45 Obstbäumen, alte Sorten, Hochstamm, sollen die Wiesenflächen in extensive ungedüngte Streuobstwiesen überführt werden, deren ökologische Wertigkeit mit 14 angesetzt wird, zumal sie im Sinne der ökologischen Vernetzung und als Landschaftsgliederndes Element eine Aufwertung des Landschaftsbereiches darstellen.

Die Anpflanzung auf der Ausgleichsfläche 1, Gemarkung Marth, erfolgt als eine einreihige Pflanzung. Die 15 Obstbäume werden in einem Abstand von 7 m angepflanzt.

Auf der Ausgleichsfläche 2 ist eine zweireihige Anpflanzung vorgesehen, Reihenabstand 7 m, Abstand der 30 Obstbäume 8 bis 10 m, entsprechend der erwartenden Kronenbreite.

4.2.1 Bestand

Nutzungsart	ökolog. Wertigkeit	Flächengröße	Gesamtwert
<i>Ausgleichsfläche 1:</i>			
Glatthaferwiese	4	1.200 qm	4.800
<i>Ausgleichsfläche 2:</i>			
Glatthaferwiesenbrache	6	2.300 qm	13.800
			18.600

4.2.2 Planung

Streuobstwiese	14	3.000 qm	49.000
----------------	----	----------	--------

Durch die Entwicklung von Streuobstwiesen kann die ökologische Wertigkeit dieses Bereiches um 31.400 Punkte gesteigert werden.

4.3 Bilanzierung, Zusammenfassung

Bestand Bebauungsgebiet

Nutzungsart	ökolog. Wertigkeit	Flächengröße	Gesamtwert
Streuobstwiese	10	4.900 qm	49.000

Planung

Neubaugebiet mit Pflanzungen (siehe Punkt 4.1.2, S. 6)	27.000
--	--------

Defizit 22.000

Ein Defizit von 22.000 Punkten ist auszugleichen.

Ausgleichsflächen

Bestand

Nutzungsart	ökolog. Wertigkeit	Flächengröße	Gesamtwert
Wiesenfläche (siehe Punkt 4.2.1, S. 7)			18.600

Planung

Streuobstwiese	14	3.500 qm	49.000
			* 31.400

Einem Defizit von 22.000 Punkten im Bereich des Neubaugebietes stehen ein Plus von 31.400 Punkten im Bereich der Ausgleichsflächen gegenüber.

Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kann die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes im Bereich des Planungsgebietes kompensiert werden.

Da es mehrere Jahre dauern wird bis die jungen Obstbäume eine große ökologische Bedeutung haben, werden die Anpflanzungen im Bereich der Ausgleichsflächen umgehend im Frühjahr 1991 durchgeführt.

5. Pflanzliste

Insgesamt ist die Anpflanzung von 75 Obstbäumen, alte Sorten, Hochstamm, vorgesehen, und zwar 30 Bäume innerhalb des Planungsgebietes und weitere 45 auf den vorgesehenen Ausgleichsflächen.

Im einzelnen wird die Anpflanzung folgender Sorten angestrebt:

45 Äpfel der Sorten

- *Rheinischer Bohnapfel*
- *Rheinischer Winterrambou*
- *Kaiser Wilhelm*
- *Hauxapfel*
- *Rote Sternrenette*
- *Jacob Lebel*
- *Landsberger Renette*
- *Geheimrat Dr. Oldenburg*
- *Roter Boskoop*
- *Erbachhofer Mostapfel*

13 Birnen der Sorten

- *August Birne*
- *Gute Graue*
- *Luxemburger Mostbirne*
- *Pastorenbirne*
- *Lokalsorte (Himesbirne)*

13 Kirschen der Sorten

- *Schneiders Späte Knorpelkirsche*
- *Hedelfinger Riesenkirsche*
- *Kassius Frühe*

4 Zwetschgen der Sorten - Hauszwetschgen versch. Typen

Die Obstbaumpflanzung soll mittels Pflöcken und einem Verbißschutz gesichert werden.

6. Pflanzpläne

(

(

7. Bodenordnung und Maßnahmen zur Verwirklichung

Die vorgesehenen Flächen sind im Besitz der Stadt.

8. Kostenschätzung

a) Grunderwerbskosten

$50 \text{ Ifdm } 6,0 \text{ m breit} = 300 \text{ qm}$	
$300 \text{ qm a } 10,-- \text{ DM} =$	<u>$3.000,-- \text{ DM}$</u>
<u>Vermessungskosten</u>	<u>$1.000,-- \text{ DM}$</u>
<u>Notariatskosten</u>	<u>$1.000,-- \text{ DM}$</u>
	<u>$5.000,-- \text{ DM}$</u>

b) Straßenbaukosten

$50 \text{ Ifdm a } 500,-- \text{ DM} =$	<u>$25.000,-- \text{ DM}$</u>
--	--

c) Kanalisationskosten

$50 \text{ Ifdm a } 500,-- \text{ DM} =$	<u>$25.000,-- \text{ DM}$</u>
--	--

d) Straßenbeleuchtungskosten

$50 \text{ Ifdm a } 100,-- \text{ DM} =$	<u>$5.000,-- \text{ DM}$</u>
--	---

e) <u>Begrünungskosten</u> =	<u>$5.000,-- \text{ DM}$</u>
------------------------------	---

Gesamtkosten	<u>$65.000,-- \text{ DM}$</u>
	<u>=====</u>

Aufgestellt:

Rupp

Rupp
Techn. Angestellter