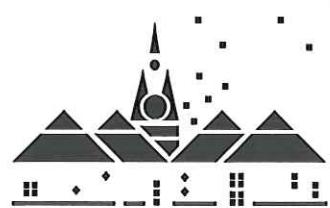


Kreisstadt St. Wendel  
- Stadtbauamt  
Az.: - 610 - BIP - Ha/Kr



Kreisstadt St. Wendel

**Bebauungsplan  
Nr. 11.06 „Am Krähling“  
Stadtteil Osterbrücken**  
und Aufhebung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Am Krähling“

**Begründung  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Stand: Juni 2000**  
\\schriftv\\610\\611\\bauleitpl\\Am Krähling\\Begründung

## Inhalt:

Seite:

|     |                                      |    |
|-----|--------------------------------------|----|
| 1.  | Vorbemerkungen                       | 3  |
| 1.1 | Verfahrensvermerke                   | 3  |
| 1.2 | Gesetzliche Grundlagen               | 4  |
| 2.  | Ausgangssituation                    | 5  |
| 2.1 | Lage im Raum                         | 5  |
| 2.2 | Abgrenzung des Plangebietes          | 5  |
| 2.3 | Umwelt- und Nutzungspotentiale       | 5  |
| 2.4 | Vorgaben übergeordneter Planungen    | 5  |
| 3.  | Planungskonzeption und Festsetzungen | 6  |
| 3.1 | Grundsätze und Ziel der Planung      | 6  |
| 3.2 | Verkehrsanlagen und Infrastruktur    | 6  |
| 3.3 | Ver- und Entsorgung                  | 6  |
| 3.4 | Bauliche Nutzung                     | 7  |
| 3.5 | Grün- und Landschaftsplanung         | 7  |
| 3.6 | Flächenbilanzierung                  | 9  |
| 3.7 | Grundbesitzverhältnisse              | 10 |
| 3.8 | Kosten und Wirtschaftlichkeit        | 10 |
| 4.  | Abwägung und Fazit                   | 11 |

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Verfahrensvermerke

Am 17.06.1999 hat der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Krähling“ im Stadtteil Osterbrücken gefasst.

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen wurde am 23.06.1999 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 01.07.1999 bis 01.08.1999 durchgeführt und ortsüblich am 23.06.1999 bekannt gemacht (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die betroffenen Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.1999 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

10 dieser Beteiligten haben Anregungen und Bedenken vorgebracht, die vom Stadtrat am 02.12.1999 geprüft und in die Abwägung einbezogen wurden.

Der Stadtrat hat am 02.12.1999 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500 und der Begründung hat in der Zeit vom 10.01.2000 bis einschließlich 10.02.2000 öffentlich ausgelegen (Ort und Dauer der Auslegung wurde am 27.12.1999 ortsüblich bekannt gegeben).

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.12.1999 von der Auslegung benachrichtigt.

Es gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat am 01.03.2000 geprüft wurden.

Das Ergebnis wurde den Betroffenen schriftlich mitgeteilt.

Der Stadtrat hat am 01.03.2000 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Die Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes „Am Krähling“ wurde am 31.05.2000 vom Ministerium für Umwelt genehmigt. Die Genehmigung wurde am 13.06.2000 ortsüblich bekannt gegeben.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Am Krähling“ wurde am 19.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan „Am Krähling“ in Osterbrücken rechtsverbindlich.

## 1.2 Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27.03.1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, S. 477)

§ 12 des Kommunalselfstverwaltungsgesetztes (KSVG) in der Neufassung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.08.1997, S. 682)

das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529, geändert durch Artikel 5 G zur Umsetzung der Richtlinie d. Rates vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei best. öffentl. und privaten Projekten vom 12.02.1990, BGBl. I S. 205)

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)

das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19.03.1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12.05.1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)

das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Lage im Raum**

Das rd. 3 ha große Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteils Osterbrücken zwischen dem Dorfgemeinschaftshaus und dem Sportplatz.

### **2.2 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet wird im Süden durch den Selchenbacher Weg, im Westen durch die Flurstücke Flur 3 Parzelle Nr. 62 und 61/2, im Osten durch den Feldweg Parzelle Nr. 75 und im Norden durch eine ca. 30 m rückversetzte Parallele zur Straße „Am Krähling“ sowie durch die Straße selbst begrenzt.

### **2.3 Umwelt- und Nutzungspotentiale**

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit Nordpfälzer Bergland. Das Gelände ist durch ein stark bewegtes Relief charakterisiert und steigt von Ost nach West von 330 m auf 350 m ü. NN an.

Das Plangebiet umfaßt überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Biotoptypen-kartierung weist sie als Garten-, Wiesen- und Streuobstwiesenflächen aus. Am südlichen und östlichen Rand grenzen Hausparzellen das Plangebiet ab. In dieser Struktur sind am nördlichen Rand ein kleinerer Waldbestand und am südwestlichen Rand eine Hecke als besonders hochwertige Biotoptypen eingestreut.

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 800 und 850 mm. Die durch-schnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,5° C. Die Geologie des Gebietes wird durch die Lebacher Schichten des Unterrotliegenden bestimmt.

### **2.4 Vorgaben übergeordneter Planungen**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1984 weist die Fläche z. T. als landwirtschaftliche Fläche und z. T. als Wohnbaufläche aus. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird daher der Flächennutzungsplan teilgeändert.

Der Flächennutzungsplan sieht für den Stadtteil Osterbrücken als Schwerpunktentwicklung unter anderem die Wohnsiedlungstätigkeit vor.

Geplant ist die Ausweisung von 12 Wohngebäuden, wobei 2 davon bereits Baulücken im § 34-Gebiet sind und 4 weitere davon im Abrundungssatzungsgebiet liegen, so dass nur 6 neue Baustellen entstehen. Die Abrundungssatzung wird mit Inkrafttreten dieses Planes aufgehoben.

Gemäß der Baulückenbilanzierung der Stadt vom 01.05.1999 wird für Osterbrücken von 11,5 anrechenbaren Baulücken ausgegangen. Die Neuausweisung von 6 Wohneinheiten soll einen Teil des örtlichen Bedarfes decken. Zur Zeit sind im Stadtteil Osterbrücken keine öffentlichen verfügbaren Wohnbauflächen mehr vorhanden. Dem steht ein reges Investitionsinteresse auf dem Wohnungsbausektor entgegen, wie die Anfrage von 50 Interessenten gemäß Baustellenbe-werberliste zeigt. 80 % hiervon sind ortsansässige Bürger. Um die entstandene Lücke zumindest teilweise zu füllen, dient dieser Plan.

### **3. Planungskonzeption und Festsetzungen**

#### **3.1 Grundsätze und Ziel der Planung**

Osterbrücken ist mit 670 Einwohnern der zehntgrößte Stadtteil von St. Wendel und liegt an der Verkehrsachse L 122, welche 1,5 km südlich der Ortslage in die B 420 mündet.

Neben dem Eigenbedarf der Grundstücksbesitzer sind Flächen für den örtlichen Wohnraumbedarf zur Verfügung zu stellen.

Der erforderliche Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des Geltungsbereiches durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Das Planungsgebiet wird ins Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Die Ausnutzung des Plangebietes zum Zwecke des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit der Erschließung wird optimiert.

Vorgesehen ist eine zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern mit max. 3 Wohneinheiten pro Gebäude in offener Bauweise. Die vorgesehene Bebauung als allgemeines Wohngebiet soll den Siedlungskörper am Nordostrand des bestehenden Wohngebietes abrunden und durch neue Vorgaben den Ortsrand definieren. Die Grundflächenzahl soll wie ortsüblich 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8 betragen. Die Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen müssen innerhalb der überbaubaren Fläche liegen.

#### **3.2 Verkehrsanlagen und Infrastruktur**

Das Gebiet wird durch den Ausbau der vorhandenen Straße „Am Krähling“ erschlossen. Die geplante Wohnstraße verläuft hangparallel, erschließt eine beidseitig angeordnete Bebauung und ist verkehrsberuhigt ausgewiesen.

Die Fahrbahnbreite ist mit 5 m bzw. 7 m den Verkehrsanforderungen angemessen dimensioniert.

#### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die WVW, die postalische bzw. fernmeldetechnische Versorgung wird durch Postdienst und Telekom, die Stromversorgung durch die Stadtwerke St. Wendel und die Abfallentsorgung durch den EVS sichergestellt. Das Neubaugebiet kann jeweils an das vorhandene Netz angeschlossen werden. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an den Kanal in der Straße „Am Krähling“. Der Schmutzwasserkanal im Gebiet wird im Straßenkörper verlegt. Das Oberflächenwasser wird in einem offenen Graben parallel zur Straße geleitet. Die Kläranlage Osterbrücken ist im Bau und wird Anfang 2000 ihren Betrieb aufnehmen.

Eine Gasversorgung ist z. Z. nicht möglich.

Wertstoffcontainer sind in zumutbarer Entfernung mit ausreichender Kapazität vorhanden.

### **3.4 Bauliche Nutzung**

Im geplanten Neubaugebiet sind freistehende Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen für allgemeines Wohnen zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die max. Geschossflächenzahl 0,8.

Gemäß § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Ist eine Baugrenze festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO), so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Durch die eng begrenzte überbaubare Fläche im Zentrum des Wohnbaugebietes und der Nachverdichtung und Schließung von Baulücken wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, ohne den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum der zukünftigen Bauherren zu sehr einzuschränken.

Nicht zulässig sind befestigte Zufahrten und Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Festsetzung ist notwendig, um erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen sowie Maßnahmen des Naturschutzes Geltung zu verschaffen.

Gemäß § 12 Abs. 7 BauNVO bleiben die landesrechtlichen Vorschriften über die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche durch die o. g. Festsetzungen unberührt.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis der erforderlichen Stellplatzanzahl zu führen, die einschlägigen Gesetze und Verordnungen sind zu beachten. Pro Wohneinheit ist jedoch mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Zu den Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für Recyclingcontainer.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

### **3.5 Grün- und Landschaftsplanung**

#### **a) Ausgangssituation:**

Auf der Grundlage der Realnutzungskartierung und der floristischen Ausstattung können z. Z. im Planungsgebiet 11 Biotoptypen kartiert werden.

Diese sind Bereiche mit versiegelter Oberfläche, wie Hausflächen, Straßen und Wege; landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Gärten und Mähwiesen; Streuobstwiesen in unterschiedlichem Pflegezustand; eine Eichenreihe; kleinere Feldgehölzflächen; ein kleiner Laubwald; kleine Nadelgehölzanzpflanzungen, Hainbuchenhecken, eine Rohbodenfläche sowie Zier- und Nutzgärten in unterschiedlich intensiver Nutzung. Die Bewertung dieser Flächen ist oftmals ein Mischwert, da die Biotopausstattung jeweils einer mittleren Qualität entspricht.

#### b) Planung:

Aus Eingriffsminimierungsgründen werden die hochwertigen Biotope vollständig erhalten und als solche auch entsprechend festgesetzt. Bei den verbleibenden privaten Grünflächen werden entsprechende Bepflanzungsgebote festgesetzt, so dass durch Biotaufwertungen der Eingriff im Geltungsbereich ausgeglichen werden kann. Insbesondere östlich der Straße „Am Krähling“ werden in den östlich davon liegenden Wiesen Obstbäume angepflanzt. Darüberhinaus werden folgende Grünordnungsmaßnahmen aufgenommen:

Die Flächenversiegelung für Zufahrten und Stellplätze kann in der Form minimiert werden, dass sie mit einem wasserdurchlässigen Belag gestaltet werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in dem Umfang zugelassen, als sie der genehmigten Anpassung des Baukörpers an das natürliche Gelände dienen.

Die verbleibende Grundstücksfreifläche ist mit standortgerechten Gehölzen und Obstbäumen zu mindestens 30 % zu bepflanzen. Je Wohneinheit ist mindestens ein großkroniger Laubbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.

Bei der Grundstücksentwässerung ist eine Regenwassernutzung und -rückhaltung soweit möglich durchzuführen. Aufgrund der starken Hanglage und des geologischen Untergrundes kann auf jedem Grundstück eine Versickerung jedoch nicht festgesetzt werden.

Ein sanfter und ökologisch wertvoller Übergang von Siedlungsfläche in die freie Landschaft wird durch Erhaltung der Heckenstrukturen und durch Anpflanzungen von Hochgrün sichergestellt.

Die Verkehrsfläche wird auf das erforderliche Minimum reduziert und durch mehrere Verkehrsgrüninseln aufgelockert.

### 3.6 Flächenbilanzierung

Die Bewertung des Landschaftsbereiches orientiert sich an dem vom Nordrheinwestpfälzischen Landesamt für Umweltschutz vorgegebenen Bewertungsrahmen.

#### a) Bewertung des Ist-Zustandes

| Biototyp   | Flächengröße in qm | Biotoptwert | Gesamtwert |
|--|--------------------|-------------|------------|
| versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen incl. Verkehrsgrün) | 8.030              | 1           | 8.030      |
| Rotgrandflächen  | 274                | 1           | 274        |
| Mähwiese   | 7.209              | 5           | 36.045     |
| Fettwiese  | 5.994              | 4           | 23.976     |
| Obstwiese  | 1.238              | 9           | 11.142     |
| Obstwiese, -brache                                       | 2.014              | 7           | 14.098     |
| Rohbodenfläche   | 642                | 2           | 1.284      |
| Nutzgarten   | 328                | 3           | 984        |
| Fichtenkultur  | 429                | 3           | 1.287      |
| Laubwald   | 2.575              | 12          | 30.900     |
| Feldgehölze und Blütensträuchergruppen                   | 1.684              | 6           | 10.104     |
| 11 Biototypen  | 30.417             |             | 138.124    |

#### b) Bewertung des Planungs-Zustandes

| Biototyp                                     | Flächengröße in qm | Biotoptwert | Gesamtwert |
|--|--------------------|-------------|------------|
| Baufläche                                    | 6.855              | 1,5         | 10.282     |
| Straße incl. Verkehrsgrün                    | 6.920              | 1,5         | 10.380     |
| Private Grünflächen für Zier- und Nutzgärten | 8.375              | 5           | 41.875     |
| Obstwiese                                    | 3.678              | 9           | 33.102     |
| Obstwiese, -brache                           | 2.014              | 7           | 14.098     |
| Laubwald                                     | 2.575              | 12          | 30.900     |
| 6 Biototypen                                 | 30.417             |             | 140.637    |

#### c) Ausgleichsbilanzierung

Der Bestand der Biotopstrukturen und ökologischen Wertigkeit besitzt nach dieser Bewertungsmethode einen Punktewert von 138.124.

Die Bewertung des Planungszustandes mit einem Punktewert von 140.637 nach Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ein Überschuss von 2.513.

Damit kann die geplante Nutzungsänderung im Bereich des Bebauungsplanes vollständig ausgeglichen werden.

### 3.7 Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen sind mit Ausnahme der Verkehrsflächen und der Waldparzelle in Privatbesitz. Nach der 1. Offenlegung werden konkrete Verhandlungen auf der Grundlage der Vorgespräche mit der Zielsetzung, dass mindestens 50 % der Baugrundstücke in städtischen Besitz gehen, geführt. Sollte dies nicht erreicht werden, wird von dem weiteren Betreiben des Bebauungsplanverfahrens Abstand genommen.

### 3.8 Kosten und Wirtschaftlichkeit

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind folgende grob ermittelte Kosten anzusetzen.

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| - Erschließungsstraße                 | N.N        |
| - Abwasserentsorgung                  | N.N        |
| - Stromversorgung, Straßenbeleuchtung | N.N        |
| - Wasserversorgung                    | N.N        |
| - Gasversorgung                       | N.N        |
| - Telekom                             | N.N        |
| - Pflanzmaßnahmen                     | N.N        |
| - Vermessung/Bodengutachten           | N.N        |
| - Grunderwerb                         | N.N        |
| <b>Gesamt:</b>                        | <b>N.N</b> |

#### **4. Abwägung und Fazit**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot wurden die öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt.

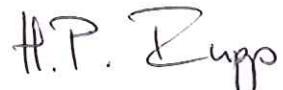
Für die wesentlichen Konfliktbereiche Ökologie einerseits und Wohnraumbedarf andererseits wurde ein geeigneter Kompromiss zwischen den Belangen gefunden. Daher sollte die benötigte Wohngebietsfläche in dieser Größenordnung am vorgesehenen Standort realisiert werden.

Aufgestellt.



Dipl.-Geogr. Harth  
Techn. Angestellter

Gesehen:



Dipl.-Ing. Rupp  
Abteilungsleiter