

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 3 "In der Bornbach"  
Teil II in St. Wendel, Stadtteil Werschweiler

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
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 17.12.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "In der Bornbach" Teil II in St. Wendel, Stadtteil Werschweiler, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Begrenzt wird das Gebiet im Norden von dem Feldwirtschaftsweg, Parzelle Nr. 92/1, im Osten von dem Wohnweg, Parzelle Nr. 96/1, im Süden von der Verlängerung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Bornbachstraße und im Westen von ca. 35 m parallel zu dem vorhandenen Wohnweg verläuft.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.03.1989 gemäß § 4, Abs. 1 BauGB über die vorgesehene Planung informiert.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte in Form einer einmonatigen Offenlegung des Planentwurfs.

Die Offenlegung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 3. April 1989 bis 3. Mai 1989.

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

Im Stadtteil Werschweiler 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 Baustellen 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 Wohnbaufläche dargestellt.

Nach dem Wohnraum- und Baulandbedarfsnachweis im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan bis 1990 auf Seite 106 sind nach Spalte 8 noch 18 anrechenbare WE aus Baulücken vorhanden. Nach den Aufzeichnungen der Stadt, die durch Angaben des statistischen Amtes bestätigt wurden, sind bis Ende 1989 bereits 23 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 Wohnbauflächen-Neudarstellung auf Seite 102 nordwestlich zum Ortskern und zum vorhandenen Neubaugebiet "In der Bornbach" eine kleine geplante Wohnbaufläche zur Abrundung der Ortslage vorgesehen. Dieses Wohnbaugebiet ist in dem Bebauungsplanentwurf Nr. 3 "In der Bornbach" 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 einer Seite an die vorhandene Bebauung. An den anderen Seiten grenzt es an die freie Landschaft. Das Gelände fällt in südlicher Richtung zum Bornbach. Der höchste Punkt liegt bei etwa 323 m ü. NN, während der tiefste Punkt bei ca. 297 m ü. NN liegt. Der Geltungsbereich umgrenzt die vorgesehene Baulandfläche.

### 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 den vorhandenen Wohnweg, der etwas verbreitert werden soll, erschlossen werden. Die Zuwegung kann über die Bornbachstraße und durch die Straße "Am Daumernberg" erfolgen.

#### 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 Werschweiler 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.



## 6. Angaben zur Grünordnung

### Ökologische Bewertung und Ausgleichsbilanzierung

#### 6.1 Einleitung:

Das geplante Bebauungsgebiet befindet sich in einem Bereich in dem ökologisch bedeutsame Flächen vorhanden sind. Die vorgesehene Bautätigkeit stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 10 SNG dar. Diese infolge des Wohnraumbedarfs notwendigen Maßnahmen müssen daher ausgeglichen werden.

#### 6.2 Beschreibung des beplanten Bereiches

##### a) Beschreibung des Planungsbereiches - Ist-Zustand:

Das geplante Neubaugebiet stellt eine Erweiterung der bebauten Ortslage nach Westen hin dar. Es handelt sich um eine Fläche in südexponierter Hanglage mit einem leichten, gleichmäßigen Neigungsverhältnis. Zur Zeit werden die betroffenen Flächen ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und zwar als Acker bzw. Mähwiesen. Die Ortslage wird von einem senkrecht zum Hang verlaufenden asphaltiertem Weg begrenzt. Den nördlichen Abschluß bildet ein artenarmer Heckensaum (fast ausschließlich *Crataegus monogyna*). Nach Westen hin setzen sich die Acker- bzw. Wiesenparzellen hangparallel fort. In Richtung Süden öffnet sich die Bachaue.

##### b) Beschreibung des Planungsbereiches - Soll-Zustand:

Die Erschließung ist bereits vorhanden, lediglich eine Straßenverbreiterung und ein einseitiger Fußweg müssen neu angelegt werden. Die neu hinzukommenden Oberflächenversiegelungsflächen sind damit als gering anzusehen.

Das Bebauungsgebiet umfaßt 7 neue Wohneinheiten, als Erfahrungswert ist mit maximal 1.400 qm zu überbauender Fläche zu rechnen. Die Wohnbaugrundstücke sind i.d.R. für ortsansässige Bürger vorgesehen, so daß bei den vorgesehenen ca. 2.900 qm Gartenfläche von einer typischen Nutzgartenbewirtschaftung im rückwärtigen Bereich zu rechnen ist. Zur Wiederherstellung einer intakten und regionaltypischen Dorfrandstruktur ist als Übergang der bebauten Ortslage zur offenen Landschaft hin die Anlage einer 10 m breiten zweireihigen Streuobstwiese vorgesehen. Den nördlichen Abschluß soll ein etwa 30 m langer Feldgehölzstreifen bilden und im Süden soll durch eine einreihige Obstbaumreihe der offene Blick in das Tal des Lautenbach gewährt bleiben. Mit diesen Maßnahmen kann ein Ausgleich innerhalb des Bebauungsgebietes erreicht werden. Zusätzlich möchte die Stadt St. Wendel

entlang der Verlängerung der Bornbachstraße in Richtung St. Wendel mit 20 Hochstämmen eine etwa 400 m lange Obstbaumallee anpflanzen um insgesamt die Einbindung in die Landschaft zu optimieren.

Dies ist auch eine qualitativer Ausgleich dafür, daß der zu pflanzende Obstbaumstreifen mehrere Jahre benötigen wird, bis er eine große ökologische Bedeutung erreicht. Insgesamt wird die ökologische Funktionsfähigkeit und Vernetzung des Gebietes wenig gestört.

### 6.3 Bewertung des Planungsbereiches

#### Vorbemerkung:

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

Die vorgesehene Bebauungsfläche kann pflanzensoziologisch in mindestens vier Teilflächen untergliedert werden.

**Teilfläche 1:** Die Mähwiese oberhalb der Ackerparzelle wird sehr extensiv genutzt. Es sind dort standort-spezifische Arten und vereinzelt vorkommende oligotrapente Arten vertreten, sie ist relativ artenreich und ökologisch hochwertig, daher wird ein Einheitswert 12 zugrunde gelegt.

**Teilfläche 2:** Die Ackerfläche weist keine besondere Flora oder Fauna auf, sie ist infolge intensiver Nutzung ökologisch verarmt und kann mit einem Einheitswert 3 bewertet werden.

**Teilfläche 3:** Etwa 20 m unterhalb der Ackerfläche erstreckt sich eine einreihige Obstwiese in das Bebauungsgebiet. Sie ist als eine regionaltypische mesotrophe Glatthaferwiese anzusehen, die mit 13 bewertet werden kann. Im Bebauungsbereich muß nur ein stark abgängiger Apfelbaum, der als Baumruine anzusehen ist, entfernt werden.

**Teilfläche 4:** Zwischen Obstwiese und Acker sowie unterhalb der Obstwiese schließt sich eine mesotrophe Glatthaferwiese, als Mähwiese genutzt, an. Sie hat eine relativ geringe ökologische Bedeutung und wird mit einem Einheitswert 6 berechnet.

Flächengröße x Einheitswert = Gesamtwert

#### Gesamtbewert

Teilfläche 1	40 m x 37 m	x 12	= 17.760
Teilfläche 2	46 m x 37 m	x 3	= 5.106
Teilfläche 3	8 m x 37 m	x 13	= 3.848
Teilfläche 4	102 m x 37 m	x 6	= 22.644
Weg	70 m x 4 m	x 0	= 0
Summe:	7.530 qm		= 49.358

## 6.4 Ausgleichsbilanzierung für die Planung:

Nutzungsart	ökolog. Einheitswert	Flächengröße	Gesamtwert
Straße	0	520 qm	0
Gebäude und Nebenflächen	0	1.400 qm	0
Garten	5	2.910 qm	14.550
Grünflächen (Obstb. u. Feldgehölz)	13	2.700 qm	35.100
Summe		7.530 qm	49.650

Der Eingriff kann somit innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Die Anpflanzung der Obstbäume entlang der Bornbachstraße ist somit eine freiwillige Maßnahme seitens der Stadt als ein zusätzlicher Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt. Dies ist eine weitere Aktivität für die Erhaltung der Kulturlandschaft unter Berücksichtigung des Grundbedürfnisses der Bürger, neuen Wohnraum zu schaffen.

## 6.5 Pflanzpläne

- a) Grünfläche mit Pflanzgebot in Süd-Nord-Richtung: zweiseitige Obsthochstammpflanzung mit einem Pflanzabstand von 8 m mit einem Reihenabstand von 6 m.
- b) Südlich und mittlerer Grünstreifen: einreihige Obsthochstammpflanzung mit einem Pflanzabstand von 7 m.
- c) Nördlich gelegener Grünstreifen: Feldgehölzstreifen im 1,50 m-Quadratverband

Details siehe im beiliegenden "Bepflanzungsplan: In der Bornbach, Teil II"

## 6.6 Pflanzliste

Insgesamt ist die Anpflanzung von 55 Obsthochstämmen und 13 Obstwildsorten (alte Sorten) vorgesehen und weitere 20 entlang der Bornbachstraße.

Im einzelnen sind das:

- |                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| 50 Äpfel der Sorten    | - Rheinischer Bohnapfel     |
|                        | - Rheinischer Winterrambar  |
|                        | - Kaiser Wilhelm            |
|                        | - Hauxapfel                 |
|                        | - Rote Sternrenette         |
|                        | - Roter Boskoop             |
| 10 Birnen der Sorten   | - August Birne              |
|                        | - Pastorenbirne             |
| 15 Kirschen der Sorten | - Hedelfinger Riesenkirsche |
|                        | - Kassius Frühe             |



- 6 Wildäpfel (*maluscommnis*)  
 7 Wildbirnen (*pyras communis*)

Ergänzt werden soll die Pflanzung, insbesondere im nördlichen Teil durch:

- 3 *Quereusrobur*  
 12 *Crataegus monogyma*  
 4 *Pranus avium*  
 8 *Sambucus nigra*  
 14 *Rosa canina*

Die Hochstammpflanzung soll mittels Pflöcken und Verbißschutz gesichert werden.

#### 7. Bodenordnung und Maßnahmen zur Verwirklichung

Der größte Teil der Flächen ist derzeit noch in Privatbesitz. Die Stadt ist schon seit einiger Zeit dabei, die Grundstücke anzukaufen. Bodenordnende Maßnahmen sind jedoch zur Verwirklichung der Planung erforderlich.

#### 8. Kostenschätzung

##### a) Grunderwerbskosten

120 lfdm 2,5 m breit = 300 qm	
300 qm a 10,-- DM =	3.000,-- DM
Vermessungskosten	1.000,-- DM
Notariatskosten	1.000,-- DM
	<u>5.000,-- DM</u>

##### b) Straßenbaukosten

120 lfdm a 500,-- DM =	60.000,-- DM
------------------------	--------------

##### c) Kanalisationskosten

120 lfdm a 500,-- DM =	60.000,-- DM
------------------------	--------------

##### d) Straßenbeleuchtungskosten

50 lfdm a 100,-- DM =	5.000,-- DM
-----------------------	-------------

<u>e) Begrünungsmaßnahme =</u>	<u>7.500,-- DM</u>
--------------------------------	--------------------

Gesamtkosten	137.500,-- DM
	=====

Aufgestellt:

*Rupp*

Rupp  
 Techn. Angestellter