

## **BEGRÜNDUNG**

zu dem Bebauungsplan "Herrmannsmauer, Änderung Teil 'A', Erweiterung Teil 'B'" in der Ortsgemeinde Eßweiler

### 1. Allgemeines, Planungsziel

In der Ortsgemeinde Eßweiler besteht ein Bedarf an Bauplätzen. Da die Ortsgemeinde über kein Bauland verfügt, hat der Ortsgemeinderat, um einer weiteren Abwanderung ortsansässiger Bürger entgegen zu wirken, in seiner Sitzung vom 01.02.91 die Aufstellung des obigen Bebauungsplanes beschlossen. Ein Teilbereich des Bebauungsplanes ist bereits rechtskräftig.

"Herrmannsmauer - Teil A" genehmigt mit Bescheid der Kreisverwaltung Kusel vom 04.12.1980, AZ: 63/610-13-Eßweiler/2

Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes soll gleichzeitig der genehmigte Plan aufgehoben werden.

In dem Teil 'A' wurde die neue Grundstückssituation, d. h. die Parzellierung nach der Umlegung dargestellt. Somit Neuausweisung des Grundstückes 207/6 für eine Trafostation. Für das angrenzende Grundstück 45/5 werden die Baugrenzen neu festgelegt. Für die Grundstücke 180/13 und 180/14 wurden die Baugrenzen geändert, nachdem die Erschließung des Grundstückes 180/13 derzeit schon von dem Wirtschaftsweg erfolgt.

Die zusätzlich für eine bauliche Nutzung zu erschließende Fläche stellt eine organische städtebauliche Erweiterung dar, wobei das Ortsbild eine Abrundung erfährt. Die tiefbautechnische Erschließung ist problemlos durchzuführen.

Ziel der Planung ist es, das vorhandene Baugebiet zu ordnen, weiteres Bauland in bedarfsorientiertem Umfang bereitzustellen und aus Sicht der Landschaftspflege grünordnerisch einzubinden.

### 2. Erschließung

Das Baugebiet wird über den Weg "Zum Segelflugplatz" und eine Stichstraße mit Wendeplatz erschlossen. Im Weg "Zum Segelflugplatz" wird am Nordrand des Plangebietes in einer vorhandenen Wegegabelung eine Wendeschleife vorgesehen.

Die Straßen werden als Wohnstraßen mit Verbundpflaster ohne Bürgersteige ausgebaut.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung des Neubaugebietes ist auf Grund der topographischen Lage und der räumlichen Lage zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzen problemlos zu realisieren.

### 3. Flächengröße

Das Planungsgebiet umfaßt 1,995 ha. Hierin enthalten sind

- a) Fläche des genehmigten Teilbereiches ca. 1,04 ha
- b) Öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen ca. 0,27 ha
- c) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und  
für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ca. 0,12 ha

Im Teil 'B' werden acht Wohnbaugrundstücke erschlossen.

### 4. Flächennutzungsplan

Das Baugebiet entspricht in seiner Ausdehnung und Nutzung im wesentlichen dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wolfstein.

### 5. Ordnung von Grund und Boden

Das Planungsgebiet soll durch ein freiwilliges Umlegungsverfahren die bodenordnenden Maßnahmen erfahren, soweit dies noch nicht erfolgt ist. Wenn keine freiwillige Umlegung zustande kommt, wird eine gesetzliche Umlegung nach dem BauGB durchgeführt. Die Flächen für den Gemeinbedarf werden, soweit erforderlich, in das Eigentum der Gemeinde überführt.

### 6. Lärmschutz

Für die vorgesehene Nutzung ist eine Beeinträchtigung durch Lärmemissionen benachbarter Anlagen (Verkehrs-, Freizeit- oder Gewerbeanlagen) nicht gegeben.

Gegen den Baulastträger der L 372 können keine Forderungen in Bezug auf Immissionsschutz (insbesondere Lärm) gestellt werden. Erforderlichenfalls haben die Grundstückseigentümer geeignete Lärmschutzmaßnahmen selbst zu treffen.

### 7. Erschließungskosten

Die Kosten der noch ausstehenden Erschließung für den Teilbereich 'B' werden geschätzt auf brutto

- |                              |               |
|------------------------------|---------------|
| a) Kanalisation              | 150.000,-- DM |
| b) Wasserversorgung          | 40.000,-- DM  |
| c) Straßenbau                | 150.000,-- DM |
| d) Straßenbeleuchtung        | 20.000,-- DM  |
| e) Grünordnerische Maßnahmen | 30.000,-- DM  |

Die ökologische Wertzahl von 0,513 stellt den unteren Grenzwert dar, der bei analoger Bewertung über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erbringen ist.

Diese Wertzahl ist durch landespflegerische Maßnahmen innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen und auf Ersatzflächen anzustreben.

Die Bilanzierung der landespflegerischen Maßnahmen stellt sich wie folgt dar:

| Maßnahme                                       | Fläche<br>(ha) | WF<br>Soll-<br>bestand | WF<br>Ist-<br>bestand | öWZ     |
|------------------------------------------------|----------------|------------------------|-----------------------|---------|
| Eingriff, gesamt                               |                |                        |                       | = 0,513 |
| M1, Pflanzflächen                              | 0,013          | x 0,6                  |                       | = 0,008 |
|                                                | 0,109          | x 0,6                  |                       | = 0,065 |
| +Erhalt einer Baumreihe                        | 0,03           | x 0,8                  |                       | = 0,024 |
| G3, Bauerngärten                               | 0,325          | x 0,4                  |                       | = 0,130 |
| E1, Baumpflanzung<br>am Talbach                | 0,120          | x (0,7                 | - 0,4)                | = 0,036 |
| +Extensivierung<br>der Wiese am<br>Talbach     | 0,231          | x (0,7                 | - 0,4)                | = 0,069 |
| E2, Erhaltung einer<br>struktureichen<br>Wiese | 0,300          | x (0,7                 | - 0,6 <sup>+</sup> )  | = 0,03  |
| E3, Waldrandpflanzung                          | 0,036          | x (0,7                 | - 0,6)                | = 0,004 |
| +Extensivierung<br>einer Wiesenfläche          | 0,400          | x (0,7                 | - 0,4)                | = 0,12  |
| Differenz                                      |                |                        |                       | 0,027   |

+ = Abwertung, da Fläche bereits verbuscht ist

Der Bilanzierung zufolge verbleibt eine Differenz von öWZ = 0,027 (= 5,3 %) zur Gesamtwertzahl des Eingriffs. Berücksichtigt man die im Vergleich zur Größe des Geltungsbereiches recht umfangreichen Erhaltungsgebote und die zusätzlichen Gestaltungsmaßnahmen, erscheint ein Defizit von 5,3 % tolerierbar.

Nach Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen ist der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so weit wie möglich kompensiert.

EBweiler, den 20. Dezember 1993

*Karl Ulrich*  
.....  
(Ortsbürgermeister)

21.05.92  
Ke/Kh

geändert: 09.07.92  
Rh/Kh

geändert: 24.08.93  
Rh/Kh