

## Begründung

### zum

## Bebauungsplan "Herrmannsmauer" der Ortsgemeinde Esweiler -Teil A-

### 1. Allgemeines

Nachdem in der Ortsgemeinde Esweiler ein Bedarf an Bauplätzen besteht, hat der Ortsgemeinderat Esweiler in seiner Sitzung am 30. März 1977 beschlossen, Teile der Gewannen "Herrmannsmauer" und "Bergwiesen" als Bebauungsgebiet auszuweisen. Die Ausweisung dieses Bebauungsgebietes am nördlichen Ortsrand stellt eine organische städtebauliche Entwicklung dar, wobei die bestehende Ortsrandlage abgerundet wird. Die Ortsgemeinde Esweiler hat sich für dieses Bebauungsgebiet entschieden, da sich das Gelände in das bestehende Siedlungsgefüge gut einordnet und sich auf Grund der topographischen und reizvollen landschaftlichen Lage zur Bebauung anbietet. Alle Grundstücke in diesem Gebiet stehen bereits im Eigentum der Ortsgemeinde.

An sonstiger Stelle ist innerhalb der Gemeinde kein geeignetes Gelände für eine Wohnbebauung vorhanden.

Das Bebauungsgebiet ist günstig und unproblematisch zu erschließen und kann - sofern es erforderlich werden sollte - jederzeit erweitert werden.

Die Verkehrsanbindung der Haupterschließungsstraße des Bebauungsgebietes an das übergeordnete Straßennetz ist problemlos und ohne höhere finanzielle Aufwendungen möglich. Auch die Ver- und Entsorgungsleitungen sind kostengünstig zu verlegen. Die Entsorgung verursacht auf Grund der Dimensionen des vorhandenen und zur Ableitung außerhalb des Gebietes dienenden Abwassersystems keine wesentlich technischen Veränderungen. Die Wasserversorgung und deren Druckverhältnisse sind für dieses Gebiet sichergestellt, nachdem die Gemeinde nunmehr an den Wasserversorgungsverband Westpfalz angeschlossen ist.

Vorgesehen ist ein Dorfgebiet (MD; § 5 Baunutzungsverordnung) mit offener Bauweise, das sich unmittelbar an die bestehende Ortslage anschließt und sich der vorhandenen Ortsbebauung anpaßt.

### 2. Flächengröße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsgebietes -Teil A- umfaßt ca. 1,30 ha mit ca. 12 Bauplätzen und ca. 17 Wohneinheiten.

Die Fläche des zu einem späteren Zeitpunkt evtl. aufzustellenden Bebauungsplanes im "Teilgebiet B" beträgt ca. 0,6 ha und soll ca. 8 Bauplätze mit ca. 12 Wohneinheiten ausweisen.

### 3. Übereinstimmung mit den Zielen des regionalen Raumordnungsplanes, der Nahbereichsuntersuchung und des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan ist in Übereinstimmung mit den Zielen des regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz sowie der Nahbereichsuntersuchung für die Verbandsgemeinde Wolfstein und des daraus entwickelten Entwurfs des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wolfstein ausgearbeitet worden.

Der Zweck und das Planungsziel des Bebauungsplanes stehen somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang (nach der Nahbereichsuntersuchung anzustrebende Funktion der Ortsgemeinde Eßweiler: Wohnen, Landwirtschaft und Erholung). Die Nahbereichsuntersuchung ist inzwischen abgeschlossen. Der Flächennutzungsplan liegt im Entwurf vor. Darin sind die Flächen dieses Bebauungsplanes (ca. 1,30 ha) ausgewiesen.

Damit dürfte der in der Gemeinde auftretende Bauflächenbedarf für die nächsten Jahre (mit Teil B bis etwa 1990) gedeckt werden können. Bestimmungsfaktoren für diesen Bauflächenbedarf sind die künftige Einwohnerzahl, die zu erwartende Änderung der Belegungsdichte (Personen pro Wohneinheit) und die örtliche Bausubstanz, soweit sie auf Grund des Baualters erneuerungsbedürftig ist und wegen zu enger Baustruktur in dem Ortskern zum Teil durch Neubauten auf Neubaugrundstücken im Bebauungsgebiet ersetzt werden muß. Für die Ortsgemeinde Eßweiler ist ein leichter Bevölkerungsrückgang von 649 Einwohnern (27.5.1970) auf 612 Einwohner (31.12.1975) zu verzeichnen. Jedoch zeichnet sich eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung ab. Die Belegungsdichte beträgt 2,7 Personen je Wohneinheit. Etwa 49 % der vorhandenen Wohngebäude sind vor 1900 erbaut.

Der hohe Bestand an überalterten Wohngebäuden, die überwiegend in der beengten und sanierungsbedürftigen Ortslage stehen, genügen bezüglich der Wohnqualität den heutigen Anforderungen nicht mehr.

Auch ist eine geordnete innerörtliche städtebauliche Entwicklung auf Grund der stark eingeengten landwirtschaftlich geprägten Struktur und Bausubstanz nicht möglich, sodaß wegen der hieraus resultierenden Abwanderung, vor allem junger bauinteressierter Einwohner, mit der Bereitstellung von Wohnbaulandflächen entgegengetreten werden muß.

Da derzeit in dem ausgewiesenen Bebauungsgebiet "Jettenbacherstraße" und auch innerhalb der Ortslage keine freien Bauplätze mehr zur Verfügung stehen und mehrere Nachfragen nach Baugrundstücken vorliegen, ist ein Zurückstellen dieses Bebauungsplanes bis zur Rechtskraft des Flächennutzungsplanes nicht zu vertreten.

Außerdem handelt es sich bei der Ortsgemeinde Eßweiler um eine kleine Gemeinde (z.Zt. 595 Einwohner) mit geringer Siedlungstätigkeit, sodaß nach § 2 Abs. 2 BBauG ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann, ohne daß ein Flächennutzungsplan vorhanden ist. Dies ist insbesondere der Fall, weil der Bebauungsplan allein

ausreicht, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Durch die vorhandene bauliche Situation innerhalb des Ortes und durch den Ankauf der gesamten Grundstücke im Bebauungsgebiet sind für den Bebauungsplanbereich so weitgehende Verfestigungen in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht vorhanden, die auch im Flächennutzungsplan in ihren Grundzügen bestehen bleiben, sodaß es hinsichtlich dieser bereits festliegenden Elementen zu keiner anderen Entwicklungsmöglichkeit kommen kann, als der Bebauungsplan sie darstellt.

Schließlich soll der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan rechtskräftig ist, da dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

In der Gemeinde besteht ein großer Baulandbedarf, der dringend befriedigt werden muß, weil Baubewerber aus der Gemeinde kein Bauland finden und damit das notwendige Bauen nicht erfolgen kann bzw. die betreffenden Bauinteressenten sich nach Bauland in anderen Gemeinden umsehen. Deshalb soll das Baugebiet unverzüglich erschlossen werden. Dies erscheint auch wegen der durch den Ankauf des gesamten Geländes auf-gebrachten hohen finanziellen Mittel dringend geboten.

#### 4. Ordnung des Grund und Bodens

Zur Ordnung des Grund und Bodens (Bildung der Baugrundstücke) ist eine freiwillige Umlegung vorgesehen.

Hierbei werden die Flächen des Gemeinbedarfs in das Eigentum der Gemeinde überführt.

#### 5. Erschließung des Baugebietes

Das Bebauungsgebiet wird von der L 372 aus über den Wirtschaftsweg "Zum Segelflugplatz" erschlossen. Von diesem wird eine ca. 130 m lange Stichstraße mit Wendehammer in nordwestlicher Richtung hergestellt.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für das Plangebiet werden an die im Wirtschaftsweg "Zum Segelflugplatz" vorhandenen Leitungen angeschlossen.

Die überschlägigen Kosten der Erschließungsmaßnahme betragen:

a) Herstellung der Straße	ca. 110.000,-- DM
b) Herstellung der Straßenbeleuchtungsanlage	ca. 10.000,-- DM
c) Verlegung der Abwasserleitungen (Kanalisation)	ca. 150.000,-- DM
d) Verlegung der Wasserleitungen	ca. 50.000,-- DM
Erschließungskosten insgesamt	ca. 320.000,-- DM

Zur Deckung dieses Aufwandes werden von den Eigentümern der in Frage kommenden Grundstücke Beiträge nach den jeweils geltenden Beitragssatzungen erhoben, das sind z.Zt.:

a) für die Straße mit Gehwegen und Straßenbeleuchtung:	90 %
b) für die Kanalisation (Kanalbaubeiträge):	70 %
c) für die Wasserleitung (Wasserleitungsbeiträge):	70 %

Zur Finanzierung des Gemeindeanteils in Höhe von ca. 12.000,-- DM für die Straßenherstellung soll ein Darlehen aufgenommen werden.

Auch die auf die Verbandsgemeinde Wolfstein entfallenden anteiligen Kosten in Höhe von ca. 60.000,-- DM für die Verlegung der Kanalisations- und Wasserleitungen werden mit Darlehen finanziert.

#### 6. Zeitplan und Reihenfolge der zu treffenden Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen getroffen:

- a) Die Vermessung des Bebauungsgebietes im Wege der freiwilligen Baulandumlegung ist bereits beim Vermessungsamt Kusel beantragt. Sie soll umgehend durchgeführt werden.
- b) Die Trasse im Bebauungsgebiet für die Straße ist bereits angelegt.
- c) Nach der Vermessung werden unverzüglich die Wasser- und Kanalleitungen (Hauptleitungen und Hausanschlüsse) verlegt und die Straße mit der Straßenbeleuchtungsanlage hergestellt.

Esweiler, den 6. Juni 1980

Ortsgemeinde Esweiler:



*J. Müller*  
Ortsbürgermeister

Gesehen:

Kusel, den 04. DEZ. 1980

Kreisverwaltung

Im Auftrag:

*[Signature]*