

Begründung

zum

Bebauungsplan "Auf dem Ackerweg" der Ortsgemeinde Hinzweiler

1. Allgemeines

Nachdem in der Ortsgemeinde Hinzweiler ein Bedarf an Bauplätzen besteht, hat der Ortsgemeinderat Hinzweiler in seiner Sitzung am 14. Dezember 1977 beschlossen, Teile der Gewanne "Auf dem Ackerweg" als Bebauungsgebiet auszuweisen. Die Ausweisung dieses Bebauungsgebietes am nordöstlichen Ortsrand stellt eine organische städtebauliche Entwicklung dar, wobei die bestehende Ortsrandlage abgerundet wird.

Die Ortsgemeinde Hinzweiler 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. Ein Großteil der Grundstücke in diesem Gebiet können von der Gemeinde erworben werden.

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

Das Bebauungsgebiet ist relativ günstig und unproblematisch zu erschließen und kann - sofern es erforderlich werden sollte - jederzeit erweitert werden. Die Verkehrsanbindung der Haupteerschließungsstraße des Bebauungsgebietes an das übergeordnete Straßennetz der L 368 (Hauptstraße) ist problemlos und ohne höhere finanzielle Aufwendungen möglich. Auch die Ver- und Entsorgungsleitungen sind kostengünstig zu verlegen.

Das Baugebiet ist als Mischgebiet (§ 6 Baunutzungsverordnung) mit offener Bauweise dargestellt und schließt sich unmittelbar an die vorhandene Ortsbebauung an. Ebenso paßt es sich der bestehenden Bebauung an.

2. Flächengröße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsgebietes umfaßt ca. 1,50 ha mit ca. 15 Bauplätzen und ca. 17 Wohneinheiten.

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 Hinzweiler: Wohnen, Landwirtschaft, Erholen).

Die Nahbereichsuntersuchung ist inzwischen abgeschlossen. Der Flächennutzungsplan liegt im Entwurf vor. Darin sind die Flächen dieses Bebauungsplanes (ca. 1,50 ha) ausgewiesen.

Damit dürfte der in der Gemeinde auftretende Bauflächenbedarf bis etwa 2000 gedeckt sein. 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 Hinzweiler sind aufgrund der Nahbereichsuntersuchung leicht rückläufige Einwohnerzahlen von 543 Einwohnern (27.5.1970) auf 540 Einwohner (31.12.1975) zu verzeichnen. Jedoch zeichnet sich eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung ab. Die Belegungsdichte beträgt 2,9 Personen je Wohneinheit. Etwa 44 % 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 Wohnbauflächen entgegengetreten werden muß.

4. Vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll vorzeitig aufgestellt werden, bevor der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan rechtskräftig ist (§ 8 Abs. 4 BBauG), da dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Der vorzeitige Bebauungsplan ist dringend erforderlich, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden. Deshalb kann die Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Verbandsgemeinde Wolfstein nicht abgewartet werden.

Durch die vorhandene bauliche Situation innerhalb des Ortes und durch die bereits vorhandene Straßenplanung und die wasserrechtlich genehmigte Planung für die organische Erweiterung der Kanalisation im Neubaugebiet sind für den Bebauungsplanbereich so weitgehende Verfestigungen in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht entstanden, die auch im Flächennutzungsplan in ihren

Grundzügen vorhanden sind, sodaß es hinsichtlich dieser bereits festliegenden Elementen zu keiner anderen Entwicklungsmöglichkeit in der Gemeinde kommen kann als der Bebauungsplan sie darstellt. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde mit der Gemeinde abgestimmt.

Da derzeit in dem ausgewiesenen Bebauungsgebiet "Am Köchelberg" und auch innerhalb des Ortsbereiches keine freien Bauplätze mehr zur Verfügung stehen und eine große Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, ist ein Zurückstellen dieses Bebauungsplanes bis zur Rechtskraft des Flächennutzungsplanes nicht zu vertreten.

Dieser Baulandbedarf muß dringend befriedigt werden, 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.

Schließlich handelt es sich bei der Ortsgemeinde Hinzweiler um eine kleine Gemeinde (z.Zt. 477 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, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

5. Ordnung des Grund und Bodens

Zur Ordnung des Grund und Bodens (Bildung der Baugrundstücke) ist ein Umlegungsverfahren nach den §§ 45 ff. Bundesbaugesetz vorgesehen, sofern keine freiwillige Umlegung zustandekommt.

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

6. Erschließung des Baugebietes

Das Bebauungsgebiet wird von der Landesstraße 363 (Hauptstraße) aus erschlossen. Von dieser wird eine ca. 240 m lange Stichstraße mit Wendehammer und drei kleinere Erschließungsstraßen hergestellt. Von dieser Stichstraße ist ein ca. 30 m langer Straßenteil für eine spätere Erweiterung des Baugebietes vorgesehen.

Die Erschließungsstraße muß entlang des Grundstückes Plan-Nr. 837/2 (Raiffeisengelände) voraussichtlich teilweise mit einer Stützmauer abgesichert werden.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für das Bebauungsgebiet sind bis auf den Regenwasserkanal an die in der Hauptstraße vorhandenen Leitungen anzuschließen.

Die Trink- und Brandwasserversorgung im Plangebiet kann sichergestellt werden, zumal die Gemeinde seit dem vergangenen Jahr an den Wasserversorgungsverband Westpfalz angeschlossen ist.

Das Neubaugebiet wird im Trennverfahren entwässert. Der Anschluß des Schmutzwasserkanals erfolgt an den bestehenden Hauptsammler in der Hauptstraße. Die Dimensionen des vorhandenen Hauptsammlers außerhalb des Baugebietes sind ausreichend, so daß keine zusätzlichen Kosten anfallen: Lediglich der Regenwasserkanal wird an den Vorflutgraben "Wogbach" angeschlossen. Die dadurch außerhalb des Bebauungsgebietes zusätzlich zu verlegenden SB-Rohre (\varnothing 300 mm) betragen rd. 75 m.

Die überschlägigen Kosten der Erschließungsmaßnahmen betragen:

a) Herstellung der Straße einschl. der Gehwege	ca. 270.000,-- DM
b) Herstellung der Straßenbeleuchtungsanlage	ca. 27.000,-- DM
c) Verlegung der Abwasserleitungen (Kanalisation)	ca. 260.000,-- DM
d) Verlegung der Wasserleitungen	<u>ca. 50.000,-- DM</u>
Erschließungskosten insgesamt	ca. 607.000,-- DM =====

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

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. 29.700,-- DM für die Straßenherstellung soll ein Darlehen aufgenommen werden.

Auch die auf die Verbandsgemeinde Wolfstein entfallenden anteiligen Kosten in Höhe von ca. 93.000,-- DM für die Verlegung der Kanalisations- und Wasserleitungen werden mit Darlehen finanziert.

7. Zeitplan und Reihenfolge der zu treffenden Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Das Umlegungsverfahren nach den §§ 45 ff Bundesbaugesetz soll sofort nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eingeleitet werden. Zur Durchführung dieser Umlegung wird sobald als möglich ein Umlegungsausschuß gebildet.
- Sofort nach der Baulandumlegung (etwa Herbst 1983) ist die Trassenschiebung für die Straße vorgesehen.
- Danach sollen unverzüglich die Wasser- und Kanalleitungen (Hauptleitungen und Hausanschlüsse) verlegt werden.

- d) Etwa bis Mitte 1984 ist beabsichtigt, die Straße einschl. der Gehwege und der Straßenbeleuchtungsanlage herzustellen.



Hinzweiler, den 1. Oktober 1982
Ortsgemeinde Hinzweiler:

Fadell

Ortsbürgermeister

Gesehen:

Kusel, den 10.06.1983

Kreisverwaltung

Im Auftrage:

[Signature]