

Begründung

zum

Erweiterungsplan II zum Bebauungsplan "Schornweide und Auf Flürchen" der Ortsgemeinde Kreimbach-Kaulbach

- Teil A -

1. Allgemeines

Nachdem in der Ortsgemeinde Kreimbach-Kaulbach ein Bedarf an Bauplätzen besteht, hat der Ortsgemeinderat Kreimbach-Kaulbach in seiner Sitzung am 23. Dezember 1977 beschlossen, den mit Verfügung der Kreisverwaltung -Untere Bauaufsichtsbehörde- Kusel vom 9.2.1973, Az.: 610-07 Ku-Kreimbach-Kaulbach/1a genehmigten Änderungsplan I mit Erweiterung zum Bebauungsplan "Schornweide und Auf Flürchen" zu ändern und zu erweitern. In einer weiteren Gemeinderatssitzung am 23. März 1979 wurde nach Bekanntgabe aller Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange entschieden:

- a) Der Bebauungsplan ist nur für die vorgesehene Erweiterung auszuarbeiten. Er erhält die Bezeichnung:
Erweiterung II zum Bebauungsplan "Schornweide und Auf Flürchen" der Ortsgemeinde Kreimbach-Kaulbach
- b) Dieser Bebauungsplan ist in die Teilgebiete A und B aufzuteilen, wovon vorerst nur für den Teil A die Genehmigung zu beantragen ist.
- c) Der mit Verfügung der Kreisverwaltung -Untere Bauaufsichtsbehörde- Kusel vom 9.2.1973, Az.: 610-07 Ku-Kreimbach-Kaulbach/1a, genehmigte Änderungsplan I mit Erweiterung zum Bebauungsplan "Schornweide und Auf Flürchen" wird nicht geändert und bleibt mit seiner Rechtsverbindlichkeit bestehen. Damit bleibt die als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesene Nutzung beibehalten.
- d) Das Erweiterungsgebiet ist entsprechend dem Vorschlag des Gewerbeaufsichtsamtes Neustadt gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) auszuweisen.

Die Ausweisung dieses Bebauungsgebietes am nordöstlichen Ortsrand stellt eine organische städtebauliche Entwicklung dar, wobei die bestehende Ortsrandlage abgerundet wird. Die Ortsgemeinde Kreimbach-Kaulbach hat sich für dieses Bebauungsgebiet entschieden, da innerhalb des Ortsteiles Kreimbach sonst kein geeigneteres Gelände für eine Wohnbebauung zur Verfügung steht. Außerdem ordnet sich das Gelände in das bestehende Siedlungsgefüge gut ein und bietet sich auf Grund der topographischen und reizvollen landschaftlichen Lage zur Bebauung an. Ein Großteil der Grundstücke in diesem Gebiet kann von der Ortsgemeinde erworben werden.

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

Das Gebiet ist im Vergleich zu anderen Ortsrandlagen noch verhältnismäßig leicht 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 zusätzlichen Kosten.

2. Flächengröße

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsgebietes, Teil A, umfaßt ca. 1,00 ha mit ca. 11 Bauplätzen und ca. 18 Wohneinheiten.

Die Fläche in dem zu einem späteren Zeitpunkt evtl. aufzustellenden Bebauungsplan für das Teilgebiet B beträgt ca. 1,40 ha und weist ca. 18 Bauplätze mit ca. 21 Wohneinheiten aus.

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 Kreimbach-Kaulbach: Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft).

Die Nahbereichsuntersuchung ist inzwischen abgeschlossen. Der Flächennutzungsplan liegt im Entwurf vor. Darin sind die Flächen dieses Bebauungsplanes ausgewiesen.

Damit dürfte der in der Gemeinde auftretende Bauflächenbedarf für die nächsten Jahre abgedeckt 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 Kreimbach-Kaulbach sind rückläufige Bevölkerungszahlen von 970 Einwohnern (27.5.1970) auf 937 Einwohner (31.12.1975) zu verzeichnen. Mit einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahlen wird nicht mehr gerechnet (z.Zt. 971 Einwohner). Die Belegungsdichte beträgt 2,7 Personen je Wohneinheit. Etwa

61 % der vorhandenen Wohngebäude sind vor 1900 erbaut.

Der überaus 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 inner-örtliche städtebauliche Entwicklung auf Grund der stark eingeengten 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 den ausgewiesenen Bebauungsgebieten 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.

Dieser Bebauungsplan dient zum großen Teil zur Schließung von Baulücken innerhalb der geschlossenen Ortslage und zum kleinen Teil zur Neuerschließung von Bauland. Außerdem wird die Aufstellung dieses Bebauungsplanes einer evtl. möglichen Abrundungssatzung gemäß § 34 Absatz 2 BBauG vorgezogen, damit eine Baulandumlegung zur Bildung von baureifen Parzellen vollzogen werden kann und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert ist.

4. 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.

5. Erschließung des Baugebietes

Erschlossen wird das Baugebiet ~~einmal durch Verlängerung der Wohnstraße "Im Flürchen" und zum anderen~~ durch Ausbau des bisherigen Feldweges "Schornweide". Die Ver- und Entsorgungsleitungen für das Plangebiet sind an die im Schornweg vorhandenen Leitungen anzuschließen. Die Dimensionen des bestehenden Wasser- und Abwassersystems außerhalb des Baugebietes sind ausreichend, sodaß keine zusätzlichen Kosten anfallen. Die Druckverhältnisse der Wasserversorgung genügen den Anforderungen.

Die überschlägigen Kosten der Erschließungsmaßnahme betragen:

a) Herstellung der Straße einschl. der Bürgersteige	ca. 140.000,-- DM
b) Herstellung der Straßenbeleuchtungsanlage	ca. 10.000,-- DM
c) Verlegung der Abwasserleitungen (Kanalisation)	ca. 70.000,-- DM
d) Verlegung der Wasserleitungen	ca. <u>20.000,-- DM</u>
Erschließungskosten insgesamt	ca. 240.000,-- 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: 20 %
- b) für die Kanalisation (Kanalbaubeiträge): 70 %
- c) für die Wasserleitung (Wasserleitungsbeiträge): 70 %

Zur Finanzierung des Gemeindeanteiles von 30.000,-- DM für die Straßenherstellung einschließlich der Gehwege und Straßenbeleuchtung soll ein Darlehen aufgenommen werden.

Auch die auf die Verbandsgemeinde Wolfstein entfallenden anteiligen Kosten in Höhe von ca. 27.000,-- 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) Sofern keine freiwillige Baulandumlegung zustande kommt, soll das Umlegungsverfahren nach den §§ 45 ff. Bundesbaugesetz noch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes eingeleitet werden. Zur Durchführung dieser Umlegung wird dann ein Umlegungsausschuß gebildet.
- b) Sofort nach der Baulandumlegung (etwa Anfang 1980) ist die Trassenschiebung für die Straße vorgesehen.
- c) Anschließend sollen die Wasser- und Kanalleitungen (Hauptleitungen und Hausanschlüsse) verlegt werden.
- d) Etwa im Sommer 1980 ist beabsichtigt, die Straße einschließlich der Gehwege und der Straßenbeleuchtungsanlage herzustellen.

Kreimbach-Kaulbach, den 31. August 1979
Ortsgemeinde Kreimbach-Kaulbach:


Ortsbürgermeister

Gesehen:

Kessel, den 01. FEBR. 1980

Kreisverwaltung

Im Auftrage:

