

Begründung

zum

Teilbebauungsplan "In den Leimenäckern" der Ortsgemeinde Reipoltskirchen

1. Allgemeines

Nachdem in der Ortsgemeinde Reipoltskirchen ein Bedarf an Bauplätzen besteht, hat der Ortsgemeinderat Reipoltskirchen in seiner Sitzung am 30. August 1978 beschlossen, Teile der Gewanne "Leimenäcker" als Bebauungsgebiet auszuweisen. Die Ausweisung dieses Bebauungsgebietes am westlichen Ortsrand stellt eine organische städtebauliche Entwicklung dar, wobei die bestehende Ortsrandlage abgerundet wird. Die Ortsgemeinde Reipoltskirchen 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 stehen bereits im Eigentum der Ortsgemeinde. Auch alle übrigen Restflächen können noch erworben werden.

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

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

Die Erschließung erfolgt über eine noch zu bauende Gemeindestraße die bei Station 3.673 in die Kreisstraße 41 einmündet. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind kostengünstig zu verlegen.

Die Abwasserversorgung verursacht auf Grund der Erneuerung der vorhandenen und zur Ableitung außerhalb des Gebietes dienenden Abwasserrohre in der K. 41 zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 20.000,-- DM.

Die Wasserversorgung und deren Druckverhältnisse können für dieses Gebiet sichergestellt werden. Zuvor wird die vorhandene Wasserleitung in der Hauptstraße ab Einmündung der Kreisstraße 42 bis zur Kirche gegen eine solche der Nennweite 125 mm ausgetauscht. Die Kosten für diese Erneuerung betragen ca. 34.000,-- DM.

Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 Baunutzungsverordnung) mit offener Bauweise, in dem eine zweigeschoßige Bauweise als Höchstmaß zugelassen wird.

2. Flächengröße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsgebietes umfaßt ca. 1,50 ha mit ca. 16 Bauplätzen und ca. 22 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 Reipoltskirchen: Wohnen, Landwirtschaft und Erholung).

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 1990 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 Reipoltskirchen sind die Einwohnerzahlen von 490 Einwohnern (27.5.1970) auf 445 Einwohner (31.12.1975) zurückgegangen. Mit einer weiteren Abnahme der Bevölkerung muß gerechnet werden. Die Belegungsdichte beträgt 2,9 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 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 Reipoltskirchen um eine kleine Gemeinde (z.Zt. 430 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. Die in der Nahbereichsuntersuchung ermittelten Baulandflächen werden durch die Ausweisung dieses kleinen Baugebietes für den Planungszeitraum dieser Nahbereichsuntersuchung gedeckt.

Durch die vorhandene bauliche Situation innerhalb des Ortes und durch den Ankauf eines Großteils der 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. Auch sind die Planungen für den Straßenbau sowie für die organischen Erweiterungen der Kanalisation und Wasserversorgung erstellt und bereits wasserrechtlich genehmigt.

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 für den Ankauf des Geländes aufgebrauchten 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.

Nur wenn wider Erwarten eine freiwillige Umlegung nicht zustande kommen sollte, wird ein Umlegungsverfahren nach den §§ 44 ff BBauG eingeleitet.

5. Erschließung des Baugebietes

Das Baugebiet wird von der Kreisstraße 41 aus erschlossen. Von dieser wird eine ca. 220 m lange Stichstraße mit Wendehammer in südwestlicher Richtung hergestellt; beidseits sind je 3 Bauplätze vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für das Plangebiet sind nach vorheriger Erneuerung kleinerer Teilstücke (siehe Ziffer a) an die in der Kreisstraße 41 vorhandenen Leitungen anzuschließen.

Die überschlägigen Kosten der Erschließungsmaßnahme betragen:

a) Herstellung der Straße einschl. der Bürgersteige	ca. 205.000,-- DM
b) Herstellung der Straßenbeleuchtungsanlage	ca. 15.000,-- DM
c) Verlegung der Abwasserleitungen (Kanalisation)	ca. 185.000,-- DM
d) Verlegung der Wasserleitungen	ca. 45.000,-- DM
Erschließungskosten insgesamt	ca. 350.000,-- 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. 22.000,-- DM für die Straßenherstellung soll ein Darlehen aufgenommen werden.

Auch die auf die Verbandsgemeinde Wolfstein entfallenden anteiligen Kosten in Höhe von ca. 39.000,-- DM für die Verlegung der Kanalisations- und Wasserleitungen werden ebenfalls mit Darlehen finanziert.

6. Zeitplan und Reihenfolge der zu treffenden Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Baugebungsplanes werden folgende Maßnahmen getroffen:

- a) Nach Rechtskraft des Baugebungsplanes wird das freiwillige Umlegungsverfahren eingeleitet.
- b) Sofort nach der Baulandumlegung (etwa Anfang 1981) wird die Straßentrasse geschoben.
- c) Sodann werden unverzüglich die Wasser- und Kanalleitungen (Hauptleitungen und Hausanschlüsse) verlegt und die Baustraße hergestellt.
- d) Bis Ende 1981 ist beabsichtigt, die Erschließungsstraße einschl. der Gehwege und der Straßenbeleuchtungsanlage endgültig fertigzustellen.



03. Dez. 1980

[Handwritten signature]



Reipoltskirchen, den 8. Mai 1980
Ortsgemeinde Reipoltskirchen:

[Handwritten signature]
(Graf) Ortsbürgermeister