

B E G R Ü N D U N G

Erweiterungsplan I zum Bebauungsplan "Pfarracker" der Ortsgemeinde Rothselberg

1. Allgemeines

Zur Schaffung von weiterem Baugelände hat der Ortsgemeinderat Rothselberg in seiner Sitzung am 19. August 1981 beschlossen, Teile der Gewannen "Pfarracker" und "Obersehen" als Bebauungsgebiet auszuweisen.

Die vorgesehene Bebauung rundet die bestehende Ortslage am südwestlichen Ortsrand ab und ist somit aus städtebaulichen Gründen (organische städtebauliche Entwicklung) sehr zu begrüßen.

Die Ortsgemeinde hat sich für dieses Erweiterungsgebiet entschieden, da sich das Gelände in das bestehende Siedlungsgefüge gut einordnet und sich aufgrund der topografischen und landschaftlichen Lage zur Bebauung anbietet. Auch können die Grundstücke in diesem Gebiet von der Ortsgemeinde zum ortsüblichen Kaufpreis erworben werden.

Die Erweiterungsplanung ist unmittelbar in der Realisierung des vorhandenen Bebauungsplanes "Pfarracker" zu sehen.

Eine einwandfreie verkehrstechnische Anbindung der Erschließungsstraße wird über das Erweiterungsgebiet an das übergeordnete Straßennetz der L 370 (Hauptstraße) geschaffen. Dadurch wird der enge Ortskern (Friedhofstraße und Mitteldorfstraße) verkehrsmäßig entlastet. Die Einmündung der Mitteldorfstraße in die Kreuzung der L 370 und L 372 in Ortsmitte ist sehr unübersichtlich und gefährlich.

Die aus dem Bebauungsgebiet "Pfarracker" anfallenden Wassermengen können von der vorhandenen Kanalisation in der Friedhofsstraße und Mitteldorfstraße nicht mehr aufgenommen werden. Um eine kostenaufwendige Sanierungsmaßnahme an dem bestehenden Kanalnetz zu vermeiden, wird eine eigene Verbindungsleitung zwischen dem Bebauungsgebiet "Pfarracker" und der L 370 (Hauptstraße) verlegt, so daß das geplante Erweiterungsgebiet zusätzlich erschlossen und problemlos ohne höhere finanzielle Aufwendungen an die über das Erweiterungsgebiet führende Abwasserleitung angeschlossen werden kann. Durch dieses Vorhaben sollen die zu erwartenden Kanalbeiträge für die einzelnen Grundstückseigentümer im Neubaugebiet auf ein wirtschaftlich vertretbares Maß reduziert werden.

Die vorgesehenen baulichen Anlagen im Plangebiet werden mit ihrer Umgebung derart in Einklang gebracht, daß sie benachbarte Bauvorhaben sowie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören.

Das Baugebiet, das sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließt und auch anpaßt, ist als Mischgebiet (§ 6 Baunutzungsverordnung) mit offener Bauweise dargestellt.

2. Flächengröße

Der räumliche Geltungsbereich des Erweiterungsgebietes umfaßt einschließlich der bebauten Grundstücke und der einbezogenen Gartenfläche ca. 0,9 ha mit 6 neu zuschaffenden Wohnbaugrundstücken und ca. 8 Wohneinheiten.

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

Der Bebauungsplan ist in Obereinstimmung 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 Rothselberg: Wohnen, Landwirtschaft, Erholen).

Die Nahbereichsuntersuchung ist abgeschlossen. Der Flächennutzungsplan liegt im Entwurf vor, darin sind die Flächen dieses Bebauungsplanes ausgewiesen. Der Bebauungsplan steht mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in Einklang.

Damit dürfte der in der Gemeinde auftretende Bauflächenbedarf bis ^{ZUM JAHR} etwa 2000 gedeckt sein. Bestimmungsfaktoren für diesen Bauflächenbedarfsind die künftige Einwohnerzahl, die zu erwartende Änderung der Belegungsdichte (Personen pro Wohneinheit) und die örtliche Bausubstanz, soweit sie aufgrund 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 Rothselberg sind aufgrund der Nahbereichsuntersuchung leicht rückläufige Einwohnerzahlen von 771 Einwohnern (27.5.1970) auf 741 (31.12.1975) zu verzeichnen. Jedoch zeichnet sich eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung ab. Die Belegungsdichte beträgt 2,7 Personen je Wohneinheit. Etwa 59 % 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 aufgrund der stark eingegengten landwirtschaftlich geprägten Struktur und Bausubstanz nicht möglich, so daß 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 wasserrechtlich genehmigte Planung für die organische Erweiterung der Kanalisation im Neubaugebiet sind für den Bebauungsplanbereich soweit gehende 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 Ortsgemeinde kommen kann, als der Bebauungsplan sie darstellt. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde mit der Ortsgemeinde abgestimmt.

Da derzeit 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 Rothselberg um eine kleine Gemeinde (zur Zeit 722 Einwohner) mit geringer Siedlungstätigkeit, so daß 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 § 45 ff BBauG vorgesehen, sofern keine freiwillige Umlegung zustande kommt.

Hierbei werden die Flächen des Gemeinbedarfs in das Eigentum der Ortsgemeinde

überführt.

6. Erschließung des Baugebietes

Das Baugebiet wird von der Landesstraße 370 (Hauptstraße) aus erschlossen. Hierbei wird gleichzeitig eine Anbindung an das bestehende Neubaugebiet "Pfarracker" sichergestellt.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für das Baugebiet sind an die in der Hauptstraße vorhandenen Leitungen anzuschließen.

Die Trink- und Brandwasserversorgung im Plangebiet kann sichergestellt werden. Die Ortsgemeinde ist seit Jahren an den Wasserversorgungsverband Westpfalz angeschlossen.

Die überschlägigen Kosten der Erschließungsmaßnahmen für das Erweiterungsgebiet betragen:

a) Herstellung der Straße einschließlich Gehwege	ca. 110.000,--	DM
b) Herstellung der Straßenbeleuchtungsanlage	ca. 10.000,--	DM
c) Anteil für die Verlegung der Abwasserleitung (Kanalisation)	ca. 210.000,--	DM
d) Verlegung der Wasserleitung	ca. 45.000,--	DM
Erschließungskosten insgesamt	ca. 375.000,--	DM

Zur Deckung dieses Aufwandes werden von den Eigentümern der infrage 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 von der Ortsgemeinde ein Darlehen aufgenommen werden.

Auch die auf die Verbandsgemeinde Wolfstein entfallenden anteiligen Kosten in Höhe von ca. 76.500,--DM für die Verlegung der Kanalisations- und Wasserleitungen werden mit Darlehen finanziert.

7. Zeitplan und Reihenfolge der zutreffenden Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Baugebietes werden folgende Maßnahmen getroffen:

- a) das Umlegungsverfahren nach den § 5 und 40 ff BBauG soll - sofern keine freiwillige Umlegung zustande kommt - sofort nach Rechtskraft des Baugebietes eingeleitet werden. Zur Durchführung dieser Umlegung wird erforderlichenfalls sobald als möglich ein Umlegungsausschuß gebildet.

- b) Sofort nach der Baulandumlegung (etwa Herbst 1984) ist die Trassenschiebung für die Straße vorgesehen.
- c) Danach sollen unverzüglich die Wasser- und Kanalleitungen (Hauptleitungen und Hausanschlüsse) verlegt werden.
- d) Etwa bis Mitte 1985 ist beabsichtigt, die Straße einschließlich der Gehwege und der Straßenbeleuchtungsanlage herzustellen.

Rothselberg, den 17.4.1984

Ortsgemeinde Rothselberg:




Ortsbürgermeister

I. Ausfertigung

Gesehen:

Kusel, den 18.2.1985



Kreisverwaltung
Im Auftrag:

