

Begründung

zum

Bebauungsplan "Stiebäcker" und "Bruch", Erweiterung I, der Ortsgemeinde Rutsweiler a.d.Lauter

1. Allgemeines

Nachdem in der Ortsgemeinde Rutsweiler a.d.Lauter ein dringender Bedarf an Bauplätzen besteht, hat der Ortsgemeinderat Rutsweiler a.d.Lauter in seiner Sitzung am 13. November 1986 beschlossen, Teile der Gewanne "Grummetseck" als Bebauungsgebiet auszuweisen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die Baufläche für Wohnbauzwecke zur Verfügung gestellt.

Die geplante Erweiterung schließt sich organisch an das vorhandene Neubaugebiet "Stiebäcker" und "Bruch" an und stellt eine Abrundung der vorhandenen Bebauung an der Bundesstraße dar.

Die Ortsgemeinde Rutsweiler a.d.Lauter 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. Das Erweiterungsgebiet wird über die vorhandene Ortsstraße "Bergstraße" mit einer Wohnstraße und anschließendem Wendepunkt erschlossen. Ein Fußweg ermöglicht die Erschließung des angrenzenden Freiraumes.

Auch die Ver- und Entsorgungsleitungen sind kostengünstig zu verlegen.

Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 Baunutzungsverordnung) mit offener Bauweise dargestellt und schließt sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung an.

2. Flächengröße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsgebietes umfaßt ca. 0,7 ha mit ca. 8 Wohnbaugrundstücken und ca. 12 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 (1. Fortschreibung) ausgearbeitet worden. Der Zweck und das Planungsziel des Bebauungsplanes stehen somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang.

Der Entwurf für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird derzeit vom Ingenieurbüro Asal, Kaiserslautern, ausgearbeitet. Darin werden die Flächen dieses Bebauungsplanes (ca. 0,7 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. In der Ortsgemeinde Rutsweiler a.d.Lauter wurde zwischen 1970 und 1982 ein Bevölkerungsrückgang registriert. Jedoch zeichnet sich eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung ab. 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 die in der Aufstellung befindliche Fortschreibung des Flächennutzungsplanes rechtskräftig ist (§ 8 Abs. 4 BauGB), 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 bereits beschlossene Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Verbandsgemeinde Wolfstein nicht abgewartet werden.

Durch die vorhandene bauliche Situation innerhalb des Ortes und im Neubaugebiet "Stiebäcker" und "Bruch" sowie durch die bereits vorhandene Straßenplanung und die wasserrechtlich genehmigte Planung der Kanalisation sind für den Bebauungsplanbereich so weitgehende Verfestigungen in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht entstanden, die auch bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in ihren Grundzügen zu beachten sind, sodaß es hinsichtlich dieser bereits festliegenden Elementen zu keiner anderen Entwicklungsmöglichkeit in der Gemeinde kommen kann als der Bebauungsplan sie darstellt. Der Ortsgemeinderat Rutsweiler a.d.Lauter hat bereits in seiner Sitzung am 12.8.1986 beschlossen, daß die vorgesehene Erweiterung in die

nächste Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen wird.

Da derzeit in den ausgewiesenen Bebauungsgebieten 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 Gemeinde umsehen. Deshalb soll das Baugebiet unverzüglich erschlossen werden.

Schließlich handelt es sich bei der Ortsgemeinde Rutsweiler a.d.Lauter um eine kleine Gemeinde (z.Zt. 325 Einwohner) mit geringer Siedlungstätigkeit. Nach § 2 Abs. 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, was in unserem Falle ebenfalls gegeben ist.

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 Bundesstraße 270 (Hauptstraße) aus über die vorhandene Ortsstraße "Bergstraße" (Neubaugebiet "Stiebäcker" und "Bruch") erschlossen. Von dieser wird eine ca. 85 m lange Stichstraße mit Wendehammer hergestellt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden in diese Straße verlegt.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung (Mischverfahren) des Baugebietes ist durch Anschluß an die in der Bergstraße verlegte Kanalisation mit zentraler Kläranlage gewährleistet.

Dabei sind lediglich die zwei ersten Haltungen in der Bergstraße ab der Hauptstraße (B 270) überlastet und müssen auf eine Strecke von 40 m durch Steinzeugrohre DN 400 zur gegebenen Zeit ausgewechselt werden.

Die Trink- und Brandwasserversorgung kann durch Anschluß des Baugebietes an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde (vorhandene Wasserleitung in der Bergstraße) sichergestellt werden. Die Gemeinde ist seit Jahren an den Wasserversorgungsverband Westpfalz angeschlossen.

Die überschlägigen Kosten der Erschließungsmaßnahmen betragen:

| | | | |
|-----------------------------------|-----|------------|----|
| a) Straßenbau | ca. | 15.000,-- | DM |
| b) Straßenbeleuchtungsanlage | ca. | 5.000,-- | DM |
| c) Abwasserleitung (Kanalisation) | ca. | 60.000,-- | DM |
| d) Wasserleitung | ca. | 70.000,-- | DM |
| Erschließungskosten insgesamt | ca. | 150.000,-- | DM |

Zur Deckung dieses Aufwandes werden von den Eigentümern der in Frage kommenden Grundstücke Beiträge nach den jeweils geltenden Beitrags-satzungen erhoben.

Der Gemeindeanteil für die Straßenherstellung soll mit einem Darlehen finanziert werden.

Auch die auf die Verbandsgemeinde Wolfstein entfallenden anteiligen Kosten für die Verlegung der Kanalisations- und Wasserleitungen werden mit Dar-lehen finanziert.

7. Zeitplan und Reihenfolge der zu treffenden Maßnahmen für die Realisierung


Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Das Umlegungsverfahren nach den §§ 45 ff Bundesbaugesetz soll sofort nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eingeleitet werden. Zur Durch-führung dieser Umlegung wird erforderlichenfalls sobald als möglich ein Umlegungsausschuß gebildet.
- Sofort nach der Baulandumlegung (etwa Sommer 1989) ist die Trassen-schiebung für die Straße vorgesehen.
- Danach sollen unverzüglich die Wasser- und Kanalleitungen (Hauptleitungen und Hausanschlüsse) verlegt werden.
- Etwa bis Ende 1989 bzw. Anfang 1990 ist beabsichtigt, die Straße und die Straßenbeleuchtungsanlage herzustellen.

I. Ausfertigung

| |
|-----------------------|
| KREISVERWALTUNG KUSEL |
| zur Entscheidung |
| vom 24. APR. 1989 |
| Az.: 62/61a-13/ |
| RUTSWEILER 3 |

Rutsweiler a.d.L., den 20. Juni 1988
Ortsgemeinde Rutsweiler a.d.Lauter:


(Cossmann)

Ortsbürgermeister