

Betr.: Vollzug des Bundesbaugesetzes (BBauG);
hier:

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Kohlweide" in der Ortsgemeinde
Altenglan, Ortsteil Mühlbach

1. Zweck und Planungsziel sowie Erläuterungen der städte-
baulichen Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan

- a) Nach § 1 Abs. 3 Bundesbaugesetz sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde erforderlich sind. Zur Erfüllung dieser Pflichtaufgabe hat der Ortsgemeinderat Altenglan am 4.11. und 7.11.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kohlweide" beschlossen. Veranlassung hierzu war die Tatsache, daß im Ortsteil Mühlbach kein Bauland mehr zur Verfügung steht, andererseits aber Bauinteressenten vorhanden sind, die im Ortsteil Mühlbach ihre Bauabsichten verwirklichen wollen. Zur Deckung dieses Baulandbedarfes und zur Förderung der Bautätigkeit ist die Aufstellung des genannten Bebauungsplanes gerechtfertigt.
- Auch der in den Ortsteilen Altenglan und Patersbach in ausreichender Größe vorhandene Baulandbedarf steht dieser Bauleitplanung nicht entgegen, da die Eigenentwicklung eines jeden Ortsteils in die ortsplannerischen Überlegungen einzubeziehen und zu berücksichtigen sind.

- b) Nach der abgeschlossenen Nahbereichsuntersuchung für das Gebiet der Verbandsgemeinde Altenglan ist die Ortsgemeinde Altenglan, die aus den Ortsteilen Altenglan, Mühlbach und Patersbach besteht, in die Gruppe der tendenziell wachsenden Gemeinden (Typ 1 b) einzustufen. Es handelt sich somit um eine Gemeinde mit einem schnelleren Entwicklungsverlauf, deren bauliche und sonstige Entwicklung bevorzugt zu fördern ist, bzw. aus eigener Kraft getragen wird.
- c) Der Bebauungsplan wird aus dem noch zu ändernden Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ortsgemeinde Altenglan wird die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes betreiben.
- d) Im regionalen Raumordnungsplan ist die Ortsgemeinde Altenglan mit der Funktion G = Gewerbe ausgewiesen. Nach den Grundsätzen der zentralörtlichen Gliederung hat die Landesplanung Altenglan als Kleinzentrum in das System sich funktional ergänzender Zentren eingegliedert.

Zentren der Kategorie "Kleinzentrum" sollen so ausgestattet sein, daß sie die Grundversorgung für die Gemeinden ihres Verpflichtungsbereiches gewährleisten und darüber hinaus in einem ihrer Lage entsprechenden Maße als soziökonomische Schwerpunkte gelten können.

e) Ein Landschaftsplan, ein Entwicklungsplan oder ein Grünordnungsplan besteht nicht, bzw. wird derzeit nicht erstellt.

f) Die Wirtschaftsstruktur der Ortsgemeinde Altenglan ist vom Sekundärsektor "Produzierendes Gewerbe" geprägt, in dem 51,3 % der Erwerbspersonen am Wohnort im Jahre 1970 beschäftigt waren. Zunehmende Bedeutung gewinnt auch ständig der Tertiärsektor "Dienstleistungen" mit 43,3 % der Erwerbspersonen, während der Primärsektor "Land- und Forstwirtschaft" mit 5,4 % nur noch eine untergeordnete Rolle spielt. Aufgrund der zentralörtlichen Funktionen und Zweckbestimmung ist Altenglan Arbeitsplatzschwerpunkt für die Verbandsgemeinde mit einer Kapazität im Jahre 1970 von rund 1100 Stellen.

g) Die Bevölkerungsentwicklung der Ortsgemeinde Altenglan war während der letzten 10 bis 20 Jahre starken Schwankungen unterworfen. So stieg zunächst die Einwohnerzahl von 1950 bis 1961 um 737 Einwohner, bzw. 29,1 % ist 2,65 % jährlich sehr stark an. Von 1961 bis 1970 verlangsamte sich der Zuwachs, er belief sich auf + 67 Einwohner bzw. 2,1 % = 0,23 % jährlich.

Seit 1970 ist dann ein linearer Rückgang von 3336 EW auf 3059 im Jahre 1977 zu verzeichnen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ist es das erklärte Ziel der Regionalpolitik, den Geburtenüberschuß zu erhalten und weitere Abwanderungen zu vermeiden. Das trifft in gleichem Maße auch auf die Verbandsgemeinde und insbesondere auf den zentralen Ort Altenglan als Teil der Region Westpfalz zu.

Wenn auch die im Regionalen Raumordnungsplan für das Planzieljahr 1985 prognostizierten Einwohnerzahlen aufgrund der letzten Bevölkerungsfortschreibung nicht mehr voll aufrecht zu erhalten sind, so ist dennoch für das Kleinzentrum Altenglan ein der Bedeutung gerechtes Wachstum anzustreben.

h) Nach der abgeschlossenen Nahbereichsuntersuchung entfallen auf Altenglan folgende Bruttowohnbauflächen:

1. Bevölkerungsprognose 1985 = 3580 Einwohner
absoluter Zuwachs 1974 - 1985 415 Einwohner
Bruttowohnbaulandbedarf aus der Bevölkerungsprognose = 10,5 ha.

2. Durchschnittliche Haushaltsgröße 1970 = 3,13 Personen.
Prognose 1985 = 2,9 Personen je Haushalt.

Überhang an Personen durch Auflockerung der Privathaushalte = 244 Personen.

Auflockerungsbedarf 6,0 ha

Sanierungsbedarf 2,5 ha

Bruttowohnbaulandbedarf aus 1. und 2. insgesamt 19,0 ha.

i) Die Gebäudestruktur ist im Nahbereich Altenglan von einer starken substanziellen Überalterung der Wohngebäude gekennzeichnet. Der Durchschnitt in der Verbandsgemeinde liegt bei 32,7 %, auf Landesebene bei 36 %. Diese Feststellung trifft für die Ortsgemeinde Altenglan nicht zu. Nach der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahre 1968 sind von 731 Wohngebäuden nur 208 = 28,5 % vor 1900 errichtet, also "Uraltbauten". Von 1901 bis 1948 wurden 193 Gebäude = 26,4 % und von 1949 bis 1968 330 Gebäude = 45,1 % errichtet. Allgemein kann die Gebäudesubstanz als mittelmäßig bis gut bezeichnet werden. Die Wohnqualität hat sich in den letzten Jahren durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen erheblich verbessert.

j) Das Plangebiet liegt süd-östlich der Ortslage und wird durch die vorgesehene Erschließungsstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Es handelt sich um eine Lage, die landschaftlich reizvoll und zum Wohnen sehr geeignet ist.

Die Erschließung des Gebietes ist problemlos und die dabei entstehenden Kosten werden den vertretbaren Rahmen nicht übersteigen.

Höhenlage über NN 231 - 236 m.

k) Die Ver- und Entsorgung ist wie folgt vorgesehen:

Wasserversorgung:

Im Plangebiet wird eine Leitung (Duktiles Gußrohr) DN 100 verlegt und in der Gemeindestraße "Schulstraße" an das örtliche Wasserleitungsnetz angeschlossen.

Die Versorgung des Ortsteils Mühlbach ist durch den Anschluß an den Wasserzweckverband "Ohmbachtal" sichergestellt. Ausreichende Druckverhältnisse sind vorhanden.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch im Plangebiet neu zu verlegende Wasserleitung DN 100. Zur Löschwasserentnahme werden Hydranten DIN 3221 in Abständen von ca. 70 m eingebaut und mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gekennzeichnet. Die Löschwasserlieferung wird dem Arbeitsblatt W 405, Ziff. 3.2 (13 l/s) des DVGW entsprechen.

Abwasserbeseitigung:

Das Plangebiet wird in der Gemeindeftraße "Schulstraße" an die vorhandene Ortskanalisation angeschlossen, die bereits an die zentrale Kläranlage des Abwasserverbandes "Mittleres Glantal" zwischen Bedesbach und Erdesbach angeschlossen ist.

Die Verbandsgemeinde Altenglan mit dem Entsorgungsbereich Altenglan, Ortsteil Mühlbach ist Mitglied dieses Verbandes.

Energieversorgung:

Das Plangebiet wird von den Pfalzwerken AG Ludwigshafen niederspannungsseitig über ein Erdkabelnetz mit elektrischer Energie versorgt.

Anlagen der Bundespost:

Die Verlegung von unterirdischen Fernmeldekabel ist vorgesehen und wird von der Bundespost mit den durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen koordiniert.

- 1) Das Plangebiet ist 0,78 ha groß und befindet sich im Eigentum von mehreren Privatpersonen. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die als gut zu bezeichnen sind.

Die Existenz landwirtschaftlicher Betriebe wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht gefährdet.

- m) In Anpassung an die im Westen vorhandene Bebauung wurde das Baugebiet als MD (Dorfgebiet) ausgewiesen.

- n) Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit höchstens zwei Vollgeschoßen, die sich der benachbarten Bebauung und den örtlichen Verhältnissen anpassen.

Die im Plan festgesetzten Nutzungszahlen (GRZ und GFZ) sind Höchstwerte und ergeben sich aus § 17 BauNVO.

Weitere Einzelheiten sind den im Bebauungsplan eingetragenen Festsetzungen zu entnehmen.

- o) Das Plangebiet wird durch die vorgesehene Erschließungsstraße (Stichstraße mit Wendepplatz) mit Anschluß an die Gemeindestraße "Schulstraße" an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Vorgesehen ist ein Ausbau mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m. Zur Sicherung des Fußgängerverkehrs werden auf beiden Seiten Gehwege in einer Breite von 1,00 m hergestellt. Am Ende der Stichstraße ist ein Wendepplatz zur Erschließung der umliegenden Bebauung erforderlich und geplant.

- p) Im Bereich des Bebauungsplanes ist ein Kinderspielplatz nicht geplant. Wegen der geringen Größe des Baugebietes ist dies nicht erforderlich und kann auch nicht verlangt werden. In der unmittelbar angrenzenden Ortslage ist ein Kinderspielplatz in erforderlicher Größe und Ausstattung vorhanden. Dieser Platz kann von Bewohnern (Kinder) des Baugebietes gefahrlos über Fußgängerweg erreicht werden.

2. Flächengröße

Das Plangebiet enthält 7 Baugrundstücke mit 10 Wohneinheiten und ist 0,78 ha groß.

3. Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Basis erfolgen. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Grundstückseigentümer die Grundstücke an Bauinteressenten verkaufen, soweit sie nicht für eigene Bauabsichten benötigt werden.

Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes ist deshalb zunächst nicht vorgesehen.

Das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BBauG soll ausgeübt werden.

4. Zeitplan und Reihenfolge der zu treffenden Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- a) Durchführung der bodenordnenden Maßnahmen auf freiwilliger Basis (Vermessung der Baugrundstücke und Erschließungsstraße)
- b) Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- c) Bau der Erschließungsstraße mit Herstellung der Gehwege und Wendeplatz

Diese Maßnahmen werden nach Genehmigung des Bebauungsplanes eingeleitet und kontinuierlich durchgeführt.

In Frage kommen die Jahre 1984 ff.

5. Kosten der städtbaulichen Maßnahmen

Der Ortsgemeinde Altenglan entstehen nach den durchgeführten Kostenermittlungen folgende Erschließungskosten:

a) Straßenbau			
5,50 m breit - 292 m ²	à 80,-- DM	=	23.360,-- DM
b) Gehwege			
1,00 m breit - 86 m ²	à 80,-- DM	=	6.880,-- DM
c) Fußweg			
2,00 m breit - 73 m ²	à 80,-- DM	=	5.840,-- DM
d) Wendeplatz - rd. 400 m ²	à 80,-- DM	=	32.000,-- DM
e) 3 Straßenleuchten	à 2.500,-- DM	=	7.500,-- DM
f) Sandfang		=	<u>10.000,-- DM</u>
			85.580,-- DM
			=====

Von diesen Erschließungskosten entfallen lt. Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeiträge) auf die Ortsgemeinde

10 %, das sind 8.558,-- DM

Der Verbandsgemeinde Altenglan entstehen nach den durchgeführten Kostenermittlungen folgende Erschließungskosten:

a) Wasserleitung			
135 lfm DN 100	à 200,-- DM	=	27.000,-- DM
b) Kanalisation			
125 lfm	à 800,-- DM	=	100.000,-- DM

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Verbandsgemeinde werden 80 % des beitragsfähigen Aufwandes auf die beitragspflichtigen Grundstücke verteilt.

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die öffentlichen Entwässerungsanlagen der Verbandsgemeinde werden 90 % des ungedeckten beitragsfähigen Aufwandes auf die beitragspflichtigen Grundstücke verteilt.

Auf die Verbandsgemeinde entfallen:

20 % von 27.000,-- DM = 5.400,-- DM

10 % von 100.000,-- DM = 10.000,-- DM

6. Finanzierung der städtebaulichen Maßnahmen

Die städtebaulichen Maßnahmen sind im Investitionsprogramm der Ortsgemeinde und Verbandsgemeinde enthalten.

Die anteiligen Kosten der Orts- und Verbandsgemeinde werden in den Haushaltsjahren 1984 ff veranschlagt.

Zur Finanzierung der Maßnahmen stehen ordentliche Haushaltsmittel zur Verfügung.

7. Durchführung

Mit der Durchführung soll alsbald nach Genehmigung des Bebauungsplanes begonnen werden.

Altenglan, den

Ortsbürgermeister