

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Unterster Wasem" der Ortsgemeinde Kirschweiler

1. Allgemeines

1.1 Die Ortsgemeinde Kirschweiler verfolgt mit der Ausweisung dieses neuen Baugebietes als Mischgebiet folgende Ziele:

- a) durch das Baugebiet sollen neue Bauflächen für die Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden, um damit der nach wie vor vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung tragen zu können. Die Ortsgemeinde hat in der Vergangenheit verschiedene Neubaugebiete erschlossen. Die Neubaugebiete sind jedoch alle bereits bebaut bzw. sind noch einige Baugrundstücke in Privathand, so daß die Ortsgemeinde auf die Bebauung keinen direkten Einfluß hat. Die Ortsgemeinde sieht es als ihre Aufgabe an weiteres Bauland zur Verfügung zu stellen und damit die Weichen für eine weitere Entwicklung des Ortes zu stellen.
- b) durch das Mischgebiet wird es auch möglich sein kleineren Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören Gelegenheit zur Ansiedlung zu geben. Dabei ist auch insbesondere an die in Kirschweiler stark vertretene heimische Edelsteinindustrie gedacht.
- c) im Mischgebiet sind auch Schank-, Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Damit ist Interessenten die Chance gegeben Investitionen im Bereich des Fremdenverkehrssektors durchzuführen und so diesem noch entwicklungsfähigen Wirtschaftszweig weiteren Aufschwung zu geben.

Die Ortsgemeinde sah die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterster Wasem" als notwendig an, nachdem sich zeigte, daß sich die Erschließung des inzwischen rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes "Angewann" in absehbarer Zeit wegen der enormen Kosten für die Kanalisation nicht verwirklichen läßt. Diese Erschließung wurde deshalb zurückgestellt und man will nunmehr die Erschließung des wesentlich kostengünstigeren Gebietes "Unterster Wasem" vorziehen. Es ist für die Ortsgemeinde selbstverständlich die einzelnen Erschließungsabschnitte nur entsprechend dem vorhandenen Bedarf durchzuführen, da sonst die Belastungen für die Gemeinde nicht tragbar sind.

Der Bereich "Unterster Wasem" ist im verbindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein als Mischfläche ausgewiesen. Wenn auch von den Grenzen des Flächennutzungsplanes geringfügig abgewichen wird, so ist doch die Forderung des § 8 Ab. 2, wonach die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind voll erfüllt.

2. Erläuterungen zu einzelnen Festsetzungen

- 2.1 Das Baugebiet ist als Mischgebiet - MI - gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Wie bereits unter Ziffer 1 geschildert, ist für diese Ausweisung der vorrangige Bedarf an Wohnbauflächen, aber auch an Flächen für Gewerbetreibende und Investoren im Fremdenverkehrsreich maßgeblich.

Außerdem war bereits in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen, daß oberhalb dieses Mischgebietes ein rechtskräftiges Gewerbegebiet ausgewiesen ist, so daß bei der Ausweisung dieses Baugebietes auch bei der Nachbarschaft der beiden Gebiete Rücksicht genommen werden mußte und sich deshalb die Ausweisung als Mischgebiet anbot. Ein ausreichender Abstand zwischen beiden Gebieten ist im Bebauungsplan für das Gewerbegebiet berücksichtigt. Zulässig sind im wesentlichen alle in der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen, allerdings sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbssiedlungen nur ausnahmsweise zulässig sein. Hier muß im Einzelfall über die Zulässigkeit entschieden werden.

Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse entspricht dem in Kirschweiler üblichen Maß der baulichen Nutzung, so daß sich das Gebiet insofern der Bebauung der übrigen Ortslage anpaßt. Die ausnahmsweise mögliche Erhöhung der Geschößzahl auf drei Geschosse für das Beherbergungsgewerbe, für Büro- und Geschäftsgebäude und Gewerbebetriebe scheint im Hinblick auf die Zweckbestimmung der Gebäude gerechtfertigt. Hier muß unter Umständen auch einmal eine stärkere bauliche Ausnutzung der Grundstücke möglich sein, jedoch ist auch dies im Einzelfall genau zu untersuchen.

Im übrigen geht der Ortsgemeinderat bei den Festsetzungen davon aus, den Bauwilligen einen möglichst großen Spielraum zu lassen. So wird die überbaubare Fläche nur durch eine Baugrenze festgelegt. Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird verzichtet, ebenso wie auf einengende gestalterische Vorschriften.

3. Bodenordnende Maßnahmen

- 3.1 Die Ortsgemeinde Kirschweiler beabsichtigt die im Baugebiet liegenden Grundstücke anzukaufen, um die notwendigen Erschließungsanlagen herstellen zu können und die Baugrundstücke nach Vermessung an Bauinteressenten zu einem vertretbaren Preis weitergeben zu können. Soweit Grundstückseigentümer im Tauschwege Baugrundstücke zurückhaben wollen, ist die Ortsgemeinde dazu grundsätzlich bereit. Sollte eine freiwillige Regelung mit den Grundstückseigentümern im Baugebiet nicht zustande kommen, wären bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz unumgänglich.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

- 4.1 Die Ortsgemeinde ist sehr stark daran interessiert einen ersten Teil des Baugebietes sofort nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erschließen, um den Bauwilligen wieder Bauland anbieten zu können. Die weitere Erschließung des Gebietes richtet sich nach dem sich später abzeichnenden weiteren Bedarf und nach der finanziellen Leistungsfähigkeit der Ortsgemeinde.

5. Erschließung des Baugebietes

5.1 Verkehrsanlagen

Das Gebiet wird einmal durch eine zentrale Zufahrt von der K 20 her, die auch als Zufahrt für das ausgewiesene Gewerbegebiet verwendet wird erschlossen. Zum anderen wird das Gebiet an die bestehende Ortsstraße "Am Franzenstein" angebunden. Damit ist die Anbindung an den Ort und an die klassifizierte Straße ausreichend gewährleistet. Auch die fest im Bebauungsplan festgelegten Breiten der Fahrbahnen und Bürgersteige entsprechen dem für ein solches Mischgebiet notwendigen Bedarf und den einschlägigen Richtlinien (RAST). Eine großzügigere **Erschließung** wäre im Hinblick auf die Belastungen der Anlieger nicht vertretbar.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes. Die Führung der Leitungen erfolgt in den öffentlichen Verkehrsflächen.

5.3 Zur Beseitigung der Abwässer wird das Gebiet an das bestehende Kanalnetz angeschlossen (Anschlüsse Bereich Dorfwiesenstraße, Straße Am Franzenstein und K 20). Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen, so daß das Oberflächen- und Regenwasser in den bestehenden Bachlauf abgeschlagen werden kann. Die Führung der Leitungen erfolgt weitgehend in den öffentlichen Verkehrsflächen. Allerdings lassen sich teilweise Inanspruchnahme von Privatflächen nicht umgehen, so ist zum Beispiel die Führung des Schmutzwasserkanals durch die dem Land Rheinland-Pfalz gehörende Staatswaldfläche zur Dorfwiesenstraße notwendig, da sonst ein Teil des Gebietes im freien Gefälle nicht entwässert werden könnte. Die entsprechenden Schutzstreifen sind in der Bebauungsplanurkunde ausgewiesen.

5.4 Die Stromversorgung ist laut Angabe des Elektrizitätswerkes sichergestellt. Es ist Erdverkabelung vorgesehen mit Erstellung einer neuen Transformatorenstation. Soweit Leitungen nicht in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden, sind in der Bebauungsplanurkunde entsprechende Schutzstreifen ausgewiesen.

6. Überschlägig ermittelte Erschließungskosten

6.1 Straßenbau (von der Ortsgemeinde zu finanzieren)

a) Ausbau Fahrbahn und Bürgersteige	ca.	580.000,--
b) Straßenbeleuchtung	ca.	50.000,--
c) Anteil Straßenoberflächenentwässerung	ca.	30.000,--
Insgesamt:	ca.	<u>660.000,--</u>

6.2 Wasserversorgung, Kanalisation (Finanzierung durch die Verbandsgemeindewerke)

a) Wasserversorgung (Hauptleitung)	ca.	122.500,--
b) Wasserversorgung (Hausanschlüsse)	ca.	24.000,--
c) Kanalisation (Hptltg.) Schmutzwasser	ca.	222.000,--
Regenwasser	ca.	289.000,--
d) Kanalisation (Hausanschlüsse)	ca.	60.000,--
Insgesamt:	ca.	717.500,--

6.3 Verrohrung des Gewässers III. Ordnung

ca. 137.000,--

7. Finanzierung

7.1 Finanzierung zu 6.1

Erschließungsbeiträge 90%	ca.	594.000,--
Gemeindeanteil 10%	ca.	66.000,--
Insgesamt:	ca.	660.000,--

7.2 Finanzierung zu 6.2

Kanalanschlußbeiträge bzw. Baukostenzuschüsse für Wasserversorgung	ca.	566.000,--
Kostenersatz Hausanschlüsse Kanal und Wasser	ca.	84.000,--
Gemeindeanteil Kanalisation für Straßenoberflächenentwässerung	ca.	30.000,--
Anteil Verbandsgemeindewerke für Wasserversorgung	ca.	37.000,--
Insgesamt:	ca.	717.000,--

7.3 Finanzierung zu 6.3

Die Finanzierung der Gewässerverrohrung erfolgt über den Haushalt der Ortsgemeinde.

8. Änderungen des Bebauungsplanes nach Durchführung der Offenlegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG

8.1 Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kirschweiler hat in seiner Sitzung vom 28.09.82 noch verschiedene kleinere Änderungen beschlossen. Diese Änderungen ergaben sich teilweise aus Stellungnahmen zu den eingegangenen Bedenken und Anregungen und teilweise aber auch vom Gemeinderat selbst. So wurden an der Hauptstraße im Bereich der Grundstücke Parzellen 57/6 und 58/6 die neuen Grundstücksgrenzen und die überbaubaren Flächen geändert. Der Eigentümer der Parzelle 58/6 hatte vorgebracht, daß das Grundstück bereits als Baugrundstück vermessen sei und er eine Vergrößerung nicht wünsche. Da demgegenüber der Eigentümer der Parzelle 57/6 eine Verbindung zu dem ihm ebenfalls gehörenden Hausgrundstück Hauptstraße 65 behalten wollte, bot sich in diesem Bereich eine entsprechende Änderung an.

Der Gemeinderat konnte in diesem Zusammenhang allerdings der weitergehenden Forderung des Eigentümers der Parzelle 57/6 (Eheleute Erich Becker) nicht entsprechen, die darauf hinauslief, das Grundstück aus dem Bebauungsplan ganz herauszunehmen. Dies hätte bedeutet, daß der Zuschnitt der übrigen Baugrundstücke wie geplant und damit eine vernünftige Einteilung des Baugebietes nicht mehr möglich gewesen wäre. Aus städtebaulichen Gründen war es durchaus sinnvoll, den Bereich an der Hauptstraße noch mit in den Bebauungsplan aufzunehmen, um auch dort zu einer städtebaulichen Ordnung zu kommen und gleichzeitig festzulegen, daß dieser Bereich ebenfalls als Bauland zu werten ist, was eigentlich im Sinne der Eigentümer sein müßte. Auf die Forderung der Eheleute Becker, der Gemeinde entgegenzukommen, wenn diese Bauauflagen auf einem Grundstück ihres Sohnes in einem anderen Baugebiet fallen läßt, konnte die Ortsgemeinde aus grundsätzlichen Erwägungen nicht eingehen.

- 8.2 Desweiteren wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich des Hausgrundstückes Am Franzenstein 4 (Parzelle 12/2) geringfügig geändert, so daß dieses Grundstück nicht mehr betroffen ist. Dies entspricht einem Wunsch des Grundstückseigentümers und es bestanden dagegen keine planerischen Bedenken.
- 8.3 Am Ende der Straße Am Franzenstein wurde der Geltungsbereich und der Zuschnitt der Grundstücke so geändert, daß die Parzelle 41 nicht mehr betroffen ist und somit eine bessere Regelung bei der Ordnung des Grund und Bodens möglich ist. Desweiteren wurde auf Wunsch des Grundstückseigentümers der Parzelle 21/1 auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Am Franzenstein das Grundstück vergrößert. Auch hier bestanden keine planerischen Bedenken.
- 8.4 Die Forderung des Forstamtes Idar-Oberstein, Flächen der Forstverwaltung aus dem Bebauungsplan herauszunehmen, bis eine Grundstücksregelung herbeigeführt ist, konnte nicht entsprochen werden, weil dies eine Verzögerung der Planung insgesamt bedeutet hätte und es außerdem nicht notwendig ist, daß die Grundstücksregelungen bereits während der Bebauungsplanung erfolgt sein müssen. Die Verhandlungen zwischen Forstverwaltung und Ortsgemeinde laufen bereits und die Ortsgemeinde ist bestrebt, ~~*durch einen Waldtauschvertrag~~ zu einem für beide Seiten befriedigenden Ergebnis zu kommen.

Kirschweiler, den 19.07.1982

Ortsgemeinde Kirschweiler


Ortsbürgermeister



* gestrichen gemäß Beschluß des Gemeinderates
der Ortsgemeinde Kirschweiler vom 15.12.1982

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung Birkenfeld

21.4.1983