

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Im Pferch" der Ortsgemeinde Sonnschied

1. Allgemeines

- 1.1 Die Ortsgemeinde Sonnschied hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Pferch" entschlossen, nachdem das Gebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein enthalten ist und verschiedene Anfragen bei der Ortsgemeinde nach geeignetem Bauland eingegangen waren. Die Ortsgemeinde verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel, im bescheidenen Rahmen neues Bauland den Bauwilligen zur Verfügung zu stellen, wobei dabei in erster Linie an die jungen Bürger des eigenen Ortes gedacht ist, um in dieser sehr kleinen Landgemeinde eine gewisse Eigenentwicklung zu ermöglichen und eine Rückwärtstendenz zu bremsen.

2. Erläuterungen zu einzelnen Festsetzungen

- 2.1 Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Damit trägt man dem voraussehbaren Bedarf, der sich wohl fast ausschließlich auf Wohngebäude richten wird, Rechnung. Daneben sind jedoch alle Vorhaben im Rahmen des § 4 BauNVO zulässig, mit Ausnahme von Tankstellen, für die in Sonnschied mit Sicherheit kein Bedarf sein wird. Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf zwei Vollgeschosse entspricht der vorhandenen Bebauung in der Altortslage und trägt mit dazu bei, daß sich das Baugebiet an den Ort anpaßt.

Im übrigen hat die Ortsgemeinde weitgehend auf Reklementierungen im Bebauungsplan verzichtet, um der allgemeinen Tendenz, den Bauherren möglichst viel Spielraum zu lassen, zu folgen.

3. Bodenordnende Maßnahmen

- 3.1 Die Ortsgemeinde Sonnschied beabsichtigt die Bodenordnung auf freiwilliger Basis durchzuführen, d.h. teilweise Ankauf von Flächen durch die Ortsgemeinde und teilweise Vereinbarung von Tauschverträgen mit den beteiligten Eigentümern. Eine Umlegung nach dem Bundesbaugesetz wäre nur dann ins Auge zu fassen, wenn trotz intensiver Bemühungen freiwillige Regelungen ohne Erfolg blieben.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

- 4.1 Die Ortsgemeinde Sonnschied beabsichtigt an die Erschließung des Baugebietes behutsam heranzugehen. Sie will die Erschließung des Gebietes nur in dem Umfang vorantreiben, in dem ein Bedarf besteht, um betroffene Grundstückseigentümer nicht mehr und nicht früher als notwendig mit Erschließungskosten zu belasten.

5. Erschließung des Baugebietes

5.1 Verkehrsanlagen

Das Gebiet wird durch eine Verkehrsanlage, die von der K 28 abgeleitet wird, erschlossen. Es ist vorgesehen die Straße ohne Gehweg in einer Breite von 5,50 m auszubauen und am Ende des Gebietes einen Wendeplatz von 13,5 m Durchmesser vorzusehen. Damit ist den einschlägigen Richtlinien Genüge getan. Die zusätzliche Ausweisung von Bürgersteigen ist in dem relativ kleinen Gebiet nicht notwendig und würde die Erschließungskosten nicht unerheblich in die Höhe treiben.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes. Die Führung der Leitungen erfolgt in der öffentlichen Verkehrsfläche. Da hinsichtlich der Wasserversorgung des Ortes Sonnschied bereits jetzt Probleme bestehen, ist der Anschluß an die überörtliche Wasserversorgung geplant. Im Jahre 1982 wurden die entsprechenden Leitungen bis nach Sonnschied verlegt, so daß mit Inbetriebnahme der überörtlichen Wasserversorgung auch die Versorgung des Neubaugebietes gewährleistet ist.

5.3 Eine zentrale Abwasserbeseitigung ist für die Ortsgemeinde Sonnschied aus finanziellen Gründen zur Zeit noch nicht absehbar. Es ist deshalb notwendig, daß die auf den Baugrundstücken anfallenden Abwässer zunächst durch Kleinkläranlagen vorgereinigt werden. Die Führung der Abwasserleitungen ist in der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

5.4 Die Stromversorgung ist laut Angabe des Elektrizitätswerkes sichergestellt. Es ist Erdverkabelung vorgesehen mit Erstellung einer neuen Transformatorenstation. Die Verlegung des Kabels soll in der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen.

6. Überschlüssig ermittelte Erschließungskosten

6.1 Straßenbau (von der Ortsgemeinde zu finanzieren)

a) Ausbau Fahrbahn	ca.	78.000,--
b) Straßenbeleuchtung	ca.	6.000,--
c) Anteil Straßenoberflächenentwässerung	ca.	5.000,--
Insgesamt:	ca.	89.000,--

6.2 Wasserversorgung, Kanalisation (Finanzierung durch die Verbandsgemeindewerke)

a) Wasserversorgung (Hauptleitung)	ca.	22.500,--
b) Wasserversorgung (Hausanschlüsse)	ca.	5.500,--
c) Kanalisation (Hauptleitung)	ca.	55.000,--
d) Kanalisation (Hausanschlüsse)	ca.	7.700,--
Insgesamt:	ca.	90.700,--
./. Anteil Straßenoberflächenentwässerung	ca.	5.000,--
	ca.	85.700,--

7. Finanzierung

7.1 Finanzierung zu 6.1

Erschließungsbeiträge 90%	ca.	80.100,--
Gemeindeanteil 10%	ca.	8.900,--
Insgesamt:	ca.	<u>89.000,--</u>

7.2 Finanzierung zu 6.2

Kanalanschlußbeiträge bzw. Baukostenzuschüsse für Wasserversorgung	ca.	58.800,--
Kostenersatz Hausanschlüsse Kanal und Wasser	ca.	13.200,--
Anteil Verbandsgemeindewerke für Entwässerung Außengebiet	ca.	7.000,--
Anteil Verbandsgemeindewerke für Wasserversorgung	ca.	<u>6.700,--</u>
Insgesamt:	ca.	<u>85.700,--</u>

8. Stellungnahme der Ortsgemeinde zu eingegangenen Bedenken und Anregungen

Die Eigentümer der Grundstücke Flur 7, Parzellen 28, 30 und 35/1 haben sich während der Offenlegung mit ihren Eingaben gegen den Bebauungsplan gewandt. Die Eigentümer der Parzellen 28 und 30 sind nicht an einem Tausch untereinander, so daß jeder der beiden Eigentümer einen Bauplatz im Neubaugebiet bekäme, interessiert und zwar wohl in erster Linie wegen der anfallenden Anliegerkosten. Die Ortsgemeinde konnte diese Eingaben bei der Planung jedoch nicht berücksichtigen. Die Ortsgemeinde kam nach der Untersuchung verschiedener Varianten zu dem Ergebnis, daß die sinnvollste Erschließung des Gebietes durch Ausbau des bestehenden Weges vom Friedhof her erfolgt. Eine Erschließung von der K 20 nördlich des Gebietes her hätte Probleme bei der Verkehrssicherheit der Einfahrt mit sich gebracht und auch keine optimale Einteilung des Gebietes ermöglicht. Bei der Erschließung vom Friedhof her ist es aber aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich einen größeren Teil der Erschließungsstraße, zumal in diesem kleinen Gebiet, anbaufrei zu halten und die Parzellen 28 und 30 nicht mit einzubeziehen. Außerdem erhalten beide Grundstückseigentümer jeweils ein zusätzliches voll erschlossenes Baugrundstück, so daß insofern objektiv gesehen eine Wertsteigerung an ihrem Grundbesitz zu verzeichnen ist. Auch der Einwand des Eigentümers der Parzelle 29 sein restliches Haus- und Hofgrundstück sei dann zu klein für Lagerungen etwa von Brennholz, kann nach Ansicht der Ortsgemeinde nicht durchgreifen, da das Haus- und Hofgrundstück durchaus eine normale Größe hat. Auch der vom Eigentümer der Parzelle 28 angemeldete Eigenbedarf wird nicht geschmäler, da das Baugrundstück dem Eigentümer zugewiesen werden soll und es zunächst seine Sache ist wie er das Grundstück weiter nutzt.

Auch hinsichtlich der Parzelle 35/1 sah die Ortsgemeinde keine andere Planungsmöglichkeit. Hier bestehen noch Schwierigkeiten insofern, als der Eigentümer einen Hausgarten an der K 28 hat, den er behalten will und außerdem ein massiver Geräteschuppen auf dem Grundstück steht. Über die Frage, inwieweit die Ortsgemeinde bereit und in der Lage ist das Grundstück von dem Eigentümer anzukaufen, wurde im Gemeinderat noch nicht verhandelt. Dies wird die Ortsgemeinde zur gegebenen Zeit tun. Für den Garten wird sich sicherlich ein geeignetes Ersatzgrundstück finden. Die Ortsgemeinde geht im übrigen davon aus, daß sie die Erschließung des Baugebietes erst dann in die Wege leiten will, wenn sich ein echter verstärkter Bedarf ergibt, um unnötige finanzielle Belastungen für die Ortsgemeinde und die betroffenen Grundstückseigentümer zu vermeiden.

Sonnschied, den 20. Januar 1983

Ortsgemeinde Sonnschied



Ortsbürgermeister



Hat vorgelegen
Kreisverwaltung Birkenfeld
09. Sep. 1983