Begründung zum Bebauungsplan „ Auf der Treib"
Gemeinde Mörschied

INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Aufstellungsbeschluß, Geltungsbereich 2
1.2 Topographie 2
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 2
1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung 2

2 ERFORDERNIS DER PLANUNG 3
2.1 Planungsanlaß (§1 Abs. 3 BauGB) 3
2.2 Ziele und Zwecke der Planung 3

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 3
3.1 Rahmenbedingungen 3
3.2 Planungsalternativen 4
3.3 Erschließung Verkehr 4
3.4 Geplante Bebauung 4
3.5 Immissionen und Emissionen, ... 5
3.6 Ver- und Entsorgung 5
3.7 Umweltverträglichkeit 5

4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE 7
4.1 Art der baulichen Nutzung 7
4.2 Maß der baulichen Nutzung 8
4.3 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 8
4.4 Nebenanlagen 8
4.5 Grünflächen 9
4.6 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 9
4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 9

5 BODENORDNENDE MASSNAHMEN 10

6 ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG 10

1 ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluß, Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mörschied hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Treib" beschlossen. Das 2,9 ha große Plangebiet wird im Südosten durch die Hauptstraße begrenzt. Die Grenze verläuft dann in westlicher Richtung durch Teile der Parzellen 736/287 bis 291 läuft dann entlang der Westgrenze der Parzelle 189/2 in nördlicher Richtung, folgt der Nordgrenze der Parzelle 682/206 und 648/295 in südöstlicher Richtung, verschwenkt anschließend nach Nordosten und führt dann entlang der Nordgrenze der Parzelle 308 wieder auf die Hauptstraße.

Es wird im wesentlichen folgendes Planungsziel angestrebt:
Maßvolle Erweiterung des bestehenden Baugebietes (nördlich der Kempfelder Straße) sowie Schaffung von Baumöglichkeiten entlang der Hauptstraße unter Berücksichtigung einer zu entwickelnden städtebaulichen Gesamtordnung.

1.2 Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nach Osten geneigten Hang. Das Gelände fällt gleichmäßig von Westen nach Osten ab. Im östlichen Teil des Plangebietes fällt das Gelände stärker nach Norden. Insgesamt beträgt der Höhenunterschied zwischen dem höchsten und den tiefsten Punkt des Geltungsbereiches ca. 30 m. Entlang der Hauptstraße befindet sich als topographische Besonderheit eine Geländeabbruchkante mit einem Niveauunterschied von mehreren Metern.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Fläche ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der VG Herrstein als Baufläche enthalten. Nach dem Stand der Planungsarbeiten zum Flächennutzungsplan kann davon ausgegangen werden, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird, nachdem die Träger öffentlicher Belange gehört sind und die landesplanerische Stellungnahme vorliegt. In diesen Stellungnahmen wurden gegen die Bauflächenausweisungen der Ortsgemeinde Mörschied keine Bedenken geltend gemacht.

1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Treib" wird zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Dabei umfaßt der Bebauungsplan im östlichen Teil bereits bebaute Bereiche entlang der Hauptstraße. Diese Gebäude sind in typischer Straßenrandbebauung errichtet. Bei der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung entlang der Kempfelder Straße handelt es überwiegend um neuere, ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise mit Satteldach. Südwestlich des Plangebiet befindet sich eine kleinere Edelsteinschleiferei. Ansonsten überwiegt die Wohnnutzung im bereits bebauten Bereich. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine 20 kV Leitung.

2 ERFORDERNIS DER PLANUNG

2.1 Planungsanlaß (§1 Abs. 3 BauGB)

In Mörschied sind kaum noch Baugrundstücke für eine Wohnnutzung verfügbar. Um der bestehenden Nachfrage an Bauland in Mörschied zu entsprechen, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mörschied die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Treib" beschlossen. Zusätzlich besteht für die bisher unbebauten Flächen entlang der Hauptstraße aus Sicht der Ortsgemeinde die Notwendigkeit der städtebaulichen Ordnung. In der Vergangenheit wurden bereits einige Bauvorhaben in diesem Bereich realisiert. Die angrenzenden Flächen weisen aufgrund ihrer Lage eine hohe Bauerwartung auf. Daher besteht auch hier die Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung im Sinne der Gemeinde zu steuern und rechtlich zu sichern.
Zur Wahrung einer geordneten Entwicklung im Gesamtbereich „Auf der Treib" erscheint daher eine städtebauliche Planung in Form eines Bebauungsplanes geboten.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Treib" sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die an die bestehenden Wohngebiete angrenzenden Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Da es im Interesse der Kommune liegt, insbesondere Wohnbauflächen bereitzustellen, sollen in der festzusetzenden Gebietsart die Bedürfnisse der Wohnnutzung besonders berücksichtigt werden.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Rahmenbedingungen

Die exponierte Lage des Plangebietes sowie die angrenzende Bebauung und Erschließungsansätze bilden Rahmenbedingungen, die es bei den Planungsalternativen zu berücksichtigen gilt. Hinzu kommen langfristige Entwicklungsüberlegungen der Ortsgemeinde, die gleichfalls in die Bebauungsplanung einfließen müssen. Folgende Rahmenbedingungen liegen der Planung zugrunde:

Die Zufahrt zum Baugebiet soll momentan nur über die Parzelle 292/9 vorgesehen werden. Langfristig sind Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden und Westen vorzusehen.

Es ist ein notbefahrbarer Fuß/Wirtschaftsweg entlang der Nordgrenze der Baugrundstücke an der Hauptstraße vorzusehen.

Für die Grundstücke entlang des Einmündungsbereichs Kempfelder Straße-Hauptstraße ist eine Erweiterung vorzusehen.

Der Siedlungskörper ist in seiner Gesamtheit durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen in die Umgebung einzubinden.

3.2 Planungsalternativen

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung wurden 4 unterschiedliche städtebauliche Gestaltpläne erarbeitet. Die städtebaulichen und ökologischen Auswirkungen der Planungen wurden dem Gemeinderat dargestellt und ausführlich diskutiert. Der Gemeinderat von Mörschied entschied sich mit einigen Änderungswünschen letztlich für die dem jetzigen Bebauungsplan zugrunde liegende Variante.

3.3 Erschließung Verkehr

Das Baugebiet wird an die Kempfelder Straße angebunden. Dieser Anschluß wurde bereits in der Vergangenheit vorgesehen und die erforderliche Fläche freigehalten. An diese Straße schließen 2 Stichstraßen an, über die der Großteil des Gebietes erschlossen wird. In nordöstlicher und in westlicher Richtung sind Erweiterungsansätze im Bebauungsplan aufgenommen.
Zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeiten sind die Erschließungsstraßen innerhalb des Wohngebietes als Mischverkehrsflächen mit Wendemöglichkeiten festgesetzt. Das Plangebiet weist daneben Fußwege auf, die das Neubaugebiet auch fußläufig an den Ortskern anschließen sollen. Der durch das Baugebiet hervorgerufene Verkehr soll direkt über die Kempfelder Straße auf die Hauptstraße geleitet werden.
Die Gebäude entlang der K-21 werden direkt von der Kreisstraße erschlossen. Wegen des anstehenden Felsuntergrundes kann ggf. der 5-m Mindestabstand von Garagen nicht eingehalten werden. Hier wäre ein nicht ausschwenkbares und ferngesteuertes Garagentor vorzusehen.

3.4 Geplante Bebauung

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht im wesentlichen 2 unterschiedliche Strukturbereiche für die Bebauung vor:

Entlang der Hauptstraße gestaltet sich die Bebauung aufgrund der bestehenden topographischen Verhältnisse. Eine direkt an der Straße errichtete Bebauung wäre aus ortsgestalterischer Aspekten sinnvoll, allerdings mit enormen Kosten verbunden. Daher werden die Bebauungsmöglichkeiten in diesem Bereich großzügig ausgewiesen, um auch eine Bebauung oberhalb des Geländeabbruchs zu ermöglichen.

Das sonstige Wohngebiet sollen überwiegend Familienheimcharakter erhalten. Die Bebauung ist hier in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Maximal sind 2 Vollgeschosse zulässig. Da die Fläche sehr exponiert liegt, sind zum Schutz des Landschaftsbildes Regelungen zu den möglichen Höhen der Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Auf die Festsetzung einer verbindlichen Firstrichtung wird in diesem Bebauungsplan verzichtet. Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung wurde die Erfordernis einer solchen Festsetzung zugunsten der Gestaltungsfreiheit der Bauherren vom Gemeinderat nicht gesehen. Vielmehr wird durch die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke durch Baum und Strauchpflanzungen, durch vielfältige Bepflanzung der Kompensationsflächen sowie durch die unterschiedliche Stellung der Baukörper im Plangebiet ein abwechslungsreiches, an die Struktur des Ortskernes angelehntes Ortsbild geschaffen werden.

3.5 Immissionen und Emissionen,

Als potentieller Emitent ist bei der Planung die angrenzende Edelsteinschleiferei zu berücksichtigen. Es wurde bereits aus gegebenen Anlaß von den zuständigen Immissionsfachbehörden eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, daß die maßgeblichen Orientierungswerte nicht überschritten werden. Auch sind keine Immissionsprobleme aus der Nachbarschaft bisher bekannt. Als „psychologischer Lärmschutz" wird im Baugebiet ein 10 m breiter, dicht bepflanzter Immissionsschutzstreifen zur Edelsteinschleiferei vorgesehen.
Vom Baugebiet selbst gehen keine unzumutbaren Emissionen aus. Die Verkehrsmengen, die durch das neue Baugebiet hervorgerufen werden, sind gering und erfordern keine besonderen Maßnahmen zum Immissionsschutz.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluß an die vorhandenen Ortsnetze gesichert.
Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt. Dazu wird eine das Plangebiet überspannende 20 kV-Freileitung abgebaut und erdverkabelt.
Nach dem hydrogeologischen Gutachten des Ing.-Büros GEO-Plan vom 4.11. 95 ist eine Versickerung im gesamten Bereich des Baugebietes nicht möglich, da ein k_f- Wert von 9,0 bis 5,8* 10^{-10} m/s vorliegt. Die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers kommt aufgrund der des vorhandenen starken Gefälles nicht zum Tragen. Problematisch gestaltet sich auch der Sachverhalt, daß sich in der Nähe des Neubaugebietes sowie im gesamten Ortsbereich kein Vorfluter befindet, der das anfallende Wasser aufnehmen könnte.
Aufgrund dieser Einschränkungen ist nur ein Entwässerungssystem möglich, bei dem das anfallende Oberflächenwasser über ein Mulden/Graben- und Rohrsystem dem Mischwasserkanal der K-21 entsprechend verzögert zugeführt wird. Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Anzustreben ist für den privaten Bauherren die Brauchwassernutzung. Bei der Einleitung in den Mischwasserkanal muß beachtet werden, daß dieser Kanal zur Zeit ausgelastet ist. Darum ist vorgesehen ein oberhalb der Ortslage, ca. 70 ha großes Außengebiet vom Mischwassersystem der K-21 abzukoppeln, was zu einer erheblichen Entlastung der vorhandenen Entsorgungssysteme führt.
Das anfallende Schmutzwasser soll in der Kläranlage „Oberes Fischbachtal" gereinigt werden. Da die erforderlichen Bauarbeiten noch nicht abgeschlossen sind, kommt ggf. für eine kurze Übergangszeit eine Reinigung über die noch in Betrieb befindlichen Klärteiche Mörschied in Betracht.
Die gesamte entwässerungstechnische Konzeption wurde mit dem zuständigen StaWa abgestimmt.

3.7 Umweltverträglichkeit

Die Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten wurde von der WSW & Partner GmbH durchgeführt.
Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Diese Einzeleingriffe lassen sich bedingt quantifizieren. Die quantitative Zusammenfassung dieser Einzeleingriffe zu einem Gesamteingriff im Sinne eines mathematischen Berechnungsmodells ist jedoch nicht zu leisten. Daher wird das im Landespflegeri-

schen Begleitplan enthaltene Berechnungsmodell nur als „Anhalt" herangezogen. Der Gesamteingriff kann lediglich funktional bezogen qualitativ beschrieben werden.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es Lebensraumverlusten, zu Verlusten von Ackerflächen sowie zur großflächigen Versiegelung von Grund und Boden sowie zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die detaillierten Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können dem beiliegenden landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden.

Als nicht ausgleichbar ist die Versiegelung von Grund und Boden einzuschätzen, da es nicht möglich ist, Flächen in einer ähnlichen Größenordnung in einem funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet zu entsiegeln.
Es verbleibt hier eine versiegelte Fläche von ca. 9650 qm.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist nach dem Stand der Wissenschaft nicht zu berechnen. Für das Landschaftsbild bzw. die Erholungseignung ist insbesondere die hervorragende Aussicht in die freie Landschaft prägend. Die wesentlichen landschaftsplanerischen Forderungen hinsichtlich des Landschaftsbildes wird entsprochen. Im Bebauungsplan werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt, um die Eingriffe zu kompensieren. Dazu werden insbesondere Festsetzungen zur Eingrünung des Siedlungskörpers sowie baugestalterische Festsetzungen getroffen. Dadurch ist es möglich den Eingriff bedingt auszugleichen.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Wasserhaushalt können durch geeignete Maßnahmen weitgehend kompensiert werden. Hier übernimmt der Grünstreifen entlang der Nordostgrenze eine wichtige Funktion.

Aufgrund der momentanen überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung ist die Beeinträchtigung des Arten- und Biotoppotentials gering einzuschätzen. Allerdings kommt es durch die Versiegelung zur Vernichtung des Bodenlebens. Als Minimierungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen werden daher Regelungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung sowie zur Durchgrünung der bebauten Bereiche getroffen. Der Eingriff in das Arten- und Biotoppotential kann dadurch kompensiert werden.

Der Bebauungsplan greift die Forderungen der Landschaftsplanung auf und berücksichtigt die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes in gebotenem Umfang. Dabei werden zur Minimierung bzw. Kompensation des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft verschiedene stadtökologische Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit Pflanzfestsetzungen. Zur Eingrünung des Siedlungskörpers in die Landschaft ist eine landschaftsgerechte und ökologische Ortsrandeingrünung mittels eines mehrreihigen Gehölzstreifen vorgesehen. Nordöstlich des Plangebietes ist langfristig eine Erweiterung des Baugebietes vorgesehen. Daher ist eine intensive Eingrünung des Siedlungskörpers mittels eines dicht bepflanzten Gehölzstreifens entlang dieser Grenze nicht erforderlich. Ein solch dicht bepflanzter Gehölzstreifen hätte bei einer weiteren Siedlungsentwicklung, die im übrigen bereits durch eine stumpf endende Straße vorbereitet ist, keine sinnvolle Funktion, sondern würde eine deutliche Zäsur innerhalb des Siedlungskörpers bewirken. Konzeptionell soll sich die Grünfläche entlang der Nordostgrenze des Gebietes vielmehr bei einer langfristigen weiteren Siedlungsentwicklung als innerörtliche Grünfläche in den bebauten Bereich integrieren. Zusätzlich ist ein Mulden- und Grabensystem zur partiellen Rückhaltung und Fortleitung von anfallenden Oberflächenwasser auf dieser Fläche vorgesehen. Die Randbereiche dieses Systems sind mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten u.ä. soll eine aufgelockerte Struktur der Pflanz-

streifen erreicht werden, die sich an die Gestaltung der historischen Ortsrandstrukturen orientiert. Da ein naturnaher Ausbau der Regenwasserrückhalteanlagen und eine standortgerechte Bepflanzung vorgesehen ist, hat diese Fläche auch ortsgestalterische Qualitäten. An diesen Vorgaben orientieren sich auch die gewählten Festsetzungen für diese Fläche.

- Festsetzung einer externen Kompensationsfläche im Gemarkungsteil „Vorm Scheid" mit einer Größe von ca. 3.200 m^2 .Hier ist in Anlehnung an die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Streuobstbestände eine Obstwiese zu entwickeln.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei pro 200 m^2 Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum oder alternativ 5 Sträucher anzupflanzen sind.
- *Vorgärten im Allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen und mit einem* Baum oder Sträuchern aus beiliegenden Empfehlungslisten zu bepflanzen.
- *Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet* durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten ist nicht zulässig. Hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zur Begrenzung der Versiegelung erreicht.
- Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch diese Regelung wird sichergestellt, daß bestimmte Grundstücksteile von Überbauung freigehalten werden.

Die durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufenen Eingriffe werden durch die zuvor aufgeführten Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten im Gebiet ausgeglichen. Bei den Festsetzungen, die überwiegend der Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen, sind auch widerstreitende öffentliche und private Belange im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden (siehe auch Kap. 4)

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz den Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Gemeinde Mörschied stellt hierzu eine Kostenerstattungssatzung gem. § 8 a Abs. 5 BNatSchG auf, nach der die Kosten für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flächenerwerb, Anlage und Pflege) den eingriffsverursachenden Grundstücken zugeordnet werden.
In dieser Satzung wird auch der Verteilungsmaßstab für die umlagefähigen Kosten geregelt. Dabei wird zwischen öffentlichen und privaten Eingriff unterschieden.

Der Eingriff verteilt sich wie folgt:

16% öffentlicher Eingriff (Erschließung)
84% privater Eingriff (überbaubare Grundstücksfläche)

4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Tankstellen sind nicht zulässig.
Entsprechend dem Flächennutzungsplan werden die Grundstücke entlang der Kreisstraße als Mischgebiet festgesetzt. Analog den Regelungen zum Wohngebiet sind hier gleichfalls nicht zulässig.

Begründung

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Mörschied. Ziel ist es, ein allgemeines Wohngebiet mit einer dörflich typischen Nutzungsvielfalt zuzulassen. Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenbedarfes bzw. ihrer Immissionen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß bei Berechnung der GRZ § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO anzuwenden ist. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten GFZ nicht zulässig. In den Textfestsetzungen wird die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt.

Begründung
Diese Festsetzungen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Hinsichtlich der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und der exponierten Hangsituation ist davon auszugehen, daß ohne eine Begrenzung der Höhen und der Zahl der Vollgeschosse das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt würde. Dies wird bereits im LPB ausgeführt. Die Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten eine maßstäbliche, landschaftsbildverträgliche Architektur. Die Einschränkung der Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer erscheint aus diesen Gründen vertretbar.

4.3 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben.

Begründung
Die Festsetzungen sollen eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster" mit entsprechenden Hausformen im Plan festgesetzt. Die Dimensionierung der Baufenster läßt sehr großzügige Gestaltungsmöglichkeiten für die einzelnen Bauherren zu.

4.4 Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren seitlicher Verlängerung zu errichten.

Begründung
Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Nebenanlagen im rückwärtigen Gartenbereich sind nicht zulässig. Es sind somit keine langen, oftmals versiegelte Flächen notwendig. Die rückwärtigen Gartenbereiche bilden eine zusammenhängende Grünzone, die auch ökologische Funktionen übernimmt und nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird. Trotzdem verbleiben aufgrund der großzügigen Baufensterdimensionierung noch ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Nebenanlagen.

4.5 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind innerörtliche Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Begründung
Im wesentlichen ist im Bebauungsplan ein Kinderspielplatz als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Spielplatz soll als Kleinkinderspielplatz gestaltet werden, und ist insbesondere für die Kinder des Neubaugebietes vorgesehen. Unvereinbare Lärmkonflikte sind nicht zu erwarten.

4.6 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan werden im Planteil sowie in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.5 bis 1.7 zahlreiche Regelungen für eine rechtliche Umsetzung des vom landespflegerischen Planungsbeitrages vorgeschlagenen Ausgleichskonzeptes getroffen.

Begründung
Der landespflegerische Planungsbeitrag beinhaltet eine Reihe von siedlungsökologischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes. Zusätzlich zu den im Geltungsbereich vorgesehenen Maßnahmen wird eine externe Kompensationsfläche festgesetzt. Diese Fläche wurde zusätzlich im Laufe des Verfahrens aufgrund der Stellungnahme der Unteren Landespflegebehörde zur Kompensation der Auswirkungen der Versiegelung von Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen
Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar ist, wird den Vorschlägen der Landespflegehörden gefolgt. Den Belangen des Landschaftsbildes wird insbesondere durch die Festsetzung der Höhen und Dachgestaltung sowie durch Festsetzungen zur Ortsrandgestaltung Rechnung getragen. Um den Eingriff zu kompensieren, werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an den Bestand an Bäumen und Sträuchern ortstypische Baum und Straucharten gewählt werden. Neben der Aufwertung des Landschaftsbildes sollen auch Lebensräume für verschiedene Tierarten im Siedlungsbereich geschaffen werden.
Aus diesem Grund sind auch Pflanzenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nutzungsmöglichkeiten der Bauherren werden durch diese Regelungen zwar eingeschränkt, dies erscheint jedoch aufgrund der relativ großen Baugrundstücke zu Gunsten des Landschaftsbildes und Naturschutzes hinnehmbar.

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grundlage von § 86 LBauO i.V.m. § 4 BauGB festgesetzt. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt insbesondere auf der Gestaltung der Dachflächen.

Begründung
Das Ortsbild von Mörschied ist noch weitgehend durch die historische Bebauung geprägt. Insbesondere die Dachlandschaft spielt für das Ortsbild eine entscheidende Rolle. Wegen der Nähe zum historischen Ortskern und der sehr exponierten Hanglage am Ortsrand, werden im Bebauungsplan in Anlehnung an die historische Bebauung Regelungen zur Gestaltung der Gebäude getroffen. Die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen wird hierdurch nur marginal eingeschränkt.

5 BODENORDNENDE MASSNAHMEN UND KOSTEN

Prinzipiell wird von der Gemeinde ein Ankauf aller Bauflächen angestrebt. Falls die Gemeinde Mörschied nicht in das Eigentum aller Bauflächen gelangt werden zur Realisierung des Bebauungsplanes bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Falls keine freiwillige Bodenordnung durchführbar ist, gilt der Bebauungsplan als Grundlage zur Durchführung einer Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 - 84 Baugesetzbuch (BauGB).

Im Südosten des Geltungsbereiches werden verschiedene Grundstücke durch die Geltungsbereichsgrenze zerschnitten. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Grundstücksteile befinden sich im Eigentum der südlich angrenzenden Anwohnern und werden von diesen als Gartenland genutzt. Diese Nutzung soll nach den Willen der Eigentümer auch langfristig beibehalten bleiben.

Die voraussichtlichen, überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung des Baugebietes können wie folgt angenommen werden:

• Straßenherstellung/Fußwege/Kispi	600.000 DM
• Wasserversorgung	84.000 DM
• Kanalisation	420.000 DM
• Straßenbeleuchtung	45.000 DM
• Stromversorgung	110.000 DM
	ca. 1.249.000 DM

6 ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Als Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB ist festzustellen, daß evt. nachteilige Auswirkungen der Siedlungsentwicklung durch geeignete Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Die Bebauungsplanung ist insbesondere zur Schaffung von neuem Wohnraum für Mörschied erforderlich und gerechtfertigt.