

Begründung

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Feriensondergebiet Harfenmühle“ der Ortsgemeinde Mörschied

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan „Feriensondergebiet Harfenmühle“ der Ortsgemeinde Mörschied wurde zuletzt im Jahr 1994 grundlegend geändert und erweitert. Der Bebauungsplan gliedert sich in einen Teilbereich Ferienhausgebiet und einen Teilbereich Campingplatzgebiet. In dieser 5. Änderung sind auch umfangreiche landespflegerische Festsetzungen erfolgt. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde als Sondergebiet dargestellt. Während das Campingplatzgebiet einschl. der Erweiterung entsprechend der Planung realisiert ist, sind im Ferienhausgebiet nur erste Ansätze einer Bebauung vorhanden. Dieser Bereich ist überwiegend noch unbebaut, da Investoren ihre Bauabsichten nicht, wie geplant, umgesetzt haben.

2. Anlaß zur 6. Änderung des Bebauungsplanes

Inzwischen hat eine niederländische Investorengruppe eine Vielzahl von Grundstücken eines niederländischen Grundstückseigentümers im Ferienhausgebiet erworben. Die Grundstücke liegen vor allem im Hangbereich. Die Investorengruppe hat inzwischen eine Planung vorgelegt, wonach 35 Ferienhäuser errichtet werden sollen. Die Planung weicht allerdings teilweise von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Die Abweichungen werden von den Investoren mit geänderten Wünschen potentieller Käufer und von notwendigen Anpassungen aufgrund der schwierigen Geländeverhältnisse begründet.

Zu den Änderungen im Einzelnen:

Die teilweise Neueinteilung der Baugrundstücke wird vorgenommen, um das Gelände besser auszunutzen und damit eine größere Rentabilität zu erreichen. Das Wegesystem wird geändert bzw. um einen zusätzlichen Weg ergänzt. Bedingt durch die steile Hanglage ist es notwendig, daß jedes Grundstück von oben erschlossen wird und angefahren werden kann. Dadurch sind die Änderungen im Wegesystem bedingt.

In einem Teilbereich ist eine Reihenhausbauung mit maximal 8 Ferienwohnungen vorgesehen. Das dazu ausgesuchte Gelände bietet sich für eine solche Bauung an. Auch hier sind wirtschaftliche Gründe der Investoren maßgebend. Aus Sicht der Ortsgemeinde ist diese teilweise Reihenhausbauung städtebaulich vertretbar.

Die Baugrenzen werden für die jetzt geplante Investition geändert. Sie werden unabhängig von Grundstücksgrenzen durchgezogen und näher zu den Erschließungswegen orientiert. Hier ist die steile Hanglage ausschlaggebend, weil die Gebäude möglichst nah an die Erschließungswege gestellt werden müssen.

Die Investoren planen, entgegen den bisherigen Festsetzungen, die Giebel nach vorn, also zu den Erschließungswegen hin anzuordnen. Damit geht man von besseren Belichtungsverhältnissen für die Gebäude aus. Aus Sicht der Ortsgemeinde ist auch diese Änderung städtebaulich akzeptabel und es ergibt sich auf das Gesamtbild der Ferienhausanlage keine negative Auswirkung.

Bei den Ferienhäusern in Hanglage wird eine Teilunterkellerung zugelassen. Nach den bisherigen Festsetzungen mußten die Bauten hangseitig auf Stützen oder Pfeiler aufgesetzt werden. Durch die Teilunterkellerung wird das Platzangebot im Gebäude erhöht. Dies entspricht einem festzustellenden Trend, wonach auch in Ferienhäusern ein höheres Platzangebot gewünscht wird. Die Ortsgemeinde ist auch mit dieser Änderung einverstanden und geht davon aus, daß die Ansicht der Gebäude mit der Teilunterkellerung sogar verbessert werden dürfte.

Die Festsetzungen zur Farbgestaltung der Dacheindeckung bzw. zur Gestaltung der Fassade soll gewährleisten, daß sich die Gebäude harmonisch in den mit Niederwald bestockten Hang einfügen.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Staatl. Amt für Wasser- u. Abfallwirtschaft eine Festsetzung des natürlichen Überschwemmungsgebietes des Fischbaches (Asbaches) im Bereich des Bebauungsplanes für erforderlich gehalten. Zunächst vorgenommene Korrekturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes waren dem STAWA Koblenz nicht ausreichend. Anhand des letzten Hochwasserereignisses im Oktober 1998 konnte das natürliche Überschwemmungsgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einvernehmlich mit dem STAWA Koblenz festgelegt werden. Die Festlegung ist aus Gründen des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses notwendig, um diese Belange ausreichend zu berücksichtigen. Dem ist auch der Gemeinderat von Mörschied durch Beschluss vom 21.01.1999 gefolgt. Da der ursprüngliche Änderungsentwurf diese Überschwemmungsbereiche noch nicht vorsah, ist eine nochmalige Offenlegung erforderlich gewesen.

3. Landespflegerische Belange

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Feriensondergebiet Harfenmühle“ wurden auf der Grundlage eines landespflegerischen Planungsbeitrages umfangreiche landespflegerische Festsetzungen vorgenommen. Hinsichtlich der jetzt vorgesehenen Änderungen hat eine Abstimmung mit der Kreisverwaltung Birkenfeld - Untere Landespflegebehörde - stattgefunden. Aufgrund der Stellungnahme der Landespflegebehörde vom 08.06.1998 wurden zusätzliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude aufgenommen. Es wurde nochmals festgeschrieben, daß der bestehende Baumbestand, soweit wie möglich, zu erhalten ist. Außerdem ist eine zusätzliche Bepflanzung von 5 Bäumen 1. Ordnung vorzusehen, wobei die Bepflanzung jedoch innerhalb des Gebietes möglich ist und keine Flächen der Ortsgemeinden außerhalb des Plangebietes in Anspruch genommen werden müssen. Die näheren Einzelheiten werden zur gegebenen Zeit mit der Landespflegebehörde abgestimmt.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben das Bergamt Rheinland-Pfalz, Koblenz sowie die Kreisverwaltung - Untere Landesplanungsbehörde - auf mögliche ehemalige Dachschiefergruben im Bereich des Feriensondergebietes hingewiesen. Daraufhin erfolgte im Satzungstext ein entsprechender Hinweis für die späteren Bauherren, damit diese sich über die Bodenverhältnisse informieren und evtl. Anzeichen eines ehemaligen Dachschieferbergbaues anzeigen. Das STAWA Koblenz hat auf eine Stellungnahme zur 5. Änderung hingewiesen, wo Abstände zum Fischbach (Asbach) bzw. Hermannswiesenflößchen gefordert waren. Außerdem sei das Überschwemmungsgebiet des Fischbaches einzutragen, falls es über den geforderten 10 m-Abstand beidseits des Baches hinausgeht. Die Festsetzungen hinsichtlich der Abstände waren bereits weitgehend in der 5. Änderung berücksichtigt. Zur Wahrung des 5 - 10 m-Abstandes zum Fischbach sind lediglich noch verschiedene Korrekturen bei den Baugrenzen notwendig. Zur Festlegung des natürlichen Überschwemmungsgebietes konnte inzwischen eine Übereinkunft mit dem STAWA Koblenz erzielt werden ausgehend vom Hochwasserereignis im Oktober 1998. Hierzu verweisen wir auf die Ausführungen unter Ziffer 2, letzter Absatz dieser Begründung.

Mörschied, den 10.05.99
Ortsgemeinde Mörschied

Ortsbürgermeister

