

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Unterm Dorf" der Ortsgemeinde Mörschied

1. Allgemeines

Nachdem in der Ortsgemeinde Mörschied so gut wie keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung standen, sah sich die Ortsgemeinde genötigt, zur Verwirklichung eines neuen Baugebietes einen Bebauungsplan in Angriff zu nehmen. Die Ortsgemeinde verfolgt damit den Zweck, den Bauwilligen aus dem eigenen Ort, unter denen sich auch viele jüngere Leute befinden, wieder Möglichkeiten zur Errichtung von Eigenheimen zu geben und damit zu verhindern, daß durch Wegziehen der eigenen Bürger in andere Orte eine Stagnation im Ort eintritt.

Die Ortsgemeinde Mörschied sah das ausgewählte Gebiet als das günstigste an, da hier die Schließung einer Lücke zwischen den Ortsstraßen "Untere Dorfstraße" und "Herrsteiner Straße" sowie "Achtstraße" erfolgt. Außerdem handelte es sich bisher um ein unansehnliches, von den betreffenden Eigentümern kaum noch gepflegtes Gelände. Auch die Erschließung ist als günstig zu bezeichnen, zumal der zur Kläranlage führende Hauptsammler auch für die Entwässerung der Baugrundstücke mit benutzt werden kann.

Das Baugebiet steht mit dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein in Einklang. Der zuständige Ausschuß der Verbandsgemeinde hat dies in einem Beschluß auch entsprechend dokumentiert. Die Ortsgemeinde vertritt die Auffassung, daß der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BBauG bereits genehmigungsfähig ist, bevor der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein rechtsverbindlich ist, da, wie bereits erwähnt, die Ortsgemeinde ein starkes Interesse daran hat, den im Ort ansässigen Bauwilligen Bauland zur Verfügung stellen zu können, um damit eine kontinuierliche Eigenentwicklung des Ortes zu gewährleisten. Die Ortsgemeinde ist der Auffassung, daß dies auf jeden Fall ein "dringender Grund" im Sinne der erwähnten Vorschrift ist.

2. Erläuterungen zu einzelnen Festsetzungen

Das Baugebiet soll als "Dorfgebiet" - MD - ausgewiesen werden. Damit paßt sich der Bebauungsplan an die übrige Ortslage an, die ebenfalls als "Dorfgebiet" typisiert werden muß. Dies gilt insbesondere auch für die direkt um das Baugebiet liegenden Straßen "Untere Dorfstraße", "Herrsteiner Straße" und "Achtstraße". Die Ortsgemeinde ist der Auffassung, daß es auch den Bauwilligen, die in diesem Gebiet bauen wollen, zuzumuten ist, wie in der Ortslage etwa einen kleineren landwirtschaftlichen Betrieb, einen Handwerksbetrieb oder eine Gaststätte zum Nachbarn zu haben. Die Ortsgemeinde kommt außerdem einer Forderung von Landwirtschaftskammer und Gewerbeaufsichtsamt nach, die die Ausweisung als "Dorfgebiet" deshalb verlangten, um auch die landwirtschaftlichen Betriebe, die zwar außerhalb des Gebietes, jedoch in der Nähe ansässig sind, vor Beschwerden der neuen Bauherren zu bewahren. Ein Bauherr, der in ein "Dorfgebiet" baut, muß wissen, daß er auch mit landwirtschaftlichen Gerüchen zu rechnen hat.

Es ist zweigeschossige Bauweise vorgesehen, da dies im wesentlichen der übrigen Bebauung in der Ortslage entspricht und damit diese Festsetzung zu einer Einfügung des Neubaugebietes in die Ortslage beiträgt.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Die Ortsgemeinde Mörschied hat die Absicht, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sofort mit dem Ankauf der Flächen zu beginnen, um dann später nach Vermessung die Grundstücke für die Bauwilligen zur Verfügung zu haben. Es handelt sich allerdings um eine Vielzahl von kleinen Parzellen im Baugebiet. Sollte daher eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis durch Ankauf durch die Ortsgemeinde bzw. Tausch mit den Grundstückseigentümern nicht durchführbar sein, müßte ein formelles Umlegungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz eingeleitet werden.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

Die Ortsgemeinde Mörschied ist an einer schnellen Verwirklichung des Gebietes interessiert, um für die Bauwilligen wieder erschlossenes Bauland zur Verfügung zu haben. Mit der Erschließung des Gebietes soll unverzüglich begonnen werden, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist und die bodenordnenden Maßnahmen durchgeführt sind.

5. Erschließung des Baugebietes

5.1 Verkehrsanlagen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch eine Straße, die von der Herrsteiner Straße im Bereich der jetzigen alten Schule in das Neubaugebiet führt und auch an die bestehende Achtstraße angebunden werden soll. Ein Teil der Baugrundstücke wird durch eine kleine Stichstraße erschlossen, die an die Haupteerschließungsstraße anbindet.

Die Breite der Straße beträgt einheitlich 5,50 m. Außerdem wird ein zweiseitiger Bürgersteig von je 1,50 m Breite angelegt.

Ferner sind an verschiedenen Stellen öffentliche Parkflächen vorgesehen.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch eine Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes.

5.3 Abwasserbeseitigung

Durch das neue Baugebiet führen zwei Hauptsammler (aus Richtung Herrsteiner Straße und aus Richtung Achtstraße), die an die unterhalb des Gebietes liegende Kläranlage anschließen. Diese Sammler können nach Herstellung der Hausanschlüsse zur Entwässerung der

Baugrundstücke genutzt werden. Die Straßen sind so geplant, daß diese Leitungen innerhalb des Straßenbereiches liegen. Lediglich in der Stichstraße ist eine Neuverlegung des Kanals notwendig.

5.4 Stromversorgung

Die Oberstein-Idarer Elektrizitäts-AG hat gegen die Planung keine Bedenken erhoben, so daß die Stromversorgung als gesichert angesehen werden kann. Im Baugebiet wird eine neue Transformatorenstation durch das Eltwerk erstellt.

6. Überschlägig ermittelte Erschließungskosten

6.1 Straßenbau (von der Ortsgemeinde zu finanzieren)

a) Ausbau Fahrbahn und Bürgersteige	ca.	305.500,--	DM
b) Parkflächen	ca.	52.500,--	DM
c) Abriß alte Schule	ca.	37.500,--	DM
d) Grünanlagen	ca.	5.250,--	DM
<hr/>			
Insgesamt:	ca.	400.750,--	DM
<hr/>			

6.2 Wasserversorgung, Kanalisation (Finanzierung durch die Verbandsgemeinde)

a) Wasserversorgung (Hauptleitung)	ca.	70.500,--	DM
b) Wasserversorgung (Hausanschlüsse)	ca.	13.000,--	DM
c) Kanalisation (Hauptleitung)	ca.	43.000,--	DM
d) Kanalisation (Hausanschlüsse)	ca.	26.000,--	DM
<hr/>			
Insgesamt:	ca.	152.500,--	DM
<hr/>			

7. Finanzierung der Erschließungskosten

7.1 Finanzierung zu 6.1

Erschließungsbeiträge, 90 %	ca.	360.675,--	DM
Gemeindeanteil, 10 %	ca.	40.075,--	DM
<hr/>			
Insgesamt:	ca.	400.750,--	DM
<hr/>			

7.2 Finanzierung zu 6.2

Kanalanschlußbeiträge bzw. Baukosten- zuschüsse für Wasserversorgung	ca. 108.500,-- DM
Kostenersatz Hausanschlüsse Kanal und Wasser	ca. 39.000,-- DM
Gemeindeanteil Kanalisation für Straßenoberflächenentwässerung	ca. 5.000,-- DM
Insgesamt:	ca. 152.500,-- DM =====

Aufgestellt:

Herrstein, den 25. Oktober 1979

Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein

- Bauabteilung -

Im Auftrag:

(Schneider)