

B e g r ü n d u n g

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Feriensondergebiet Harfenmühle" der Ortsgemeinde Mörschied

1. Allgemeines

Ursprünglich bestand die Absicht, im "Feriensondergebiet Harfenmühle" 44 Ferienhäuser zu erstellen, die eigentumsmäßig und organisatorisch in einer Hand bleiben und zentral an Urlauber vermietet werden. Der Eigentümer konnte diesen Plan jedoch nicht in der gewünschten Form realisieren. Zwischenzeitlich sind verschiedene Grundstücke an einzelne Käufer veräußert worden mit der Auflage, daß die Ferienhäuser einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zur Verfügung stehen. Der überwiegende Teil des Geländes, auf dem die Ferienhäuser errichtet werden sollen, ist zwischenzeitlich an eine holländische Eigentümergruppe übergegangen. Diese hat die Absicht, die Ferienhäuser zu erstellen und dann an Kapitalanleger und sonstige Interessenten weiterzuveräußern, wobei ebenfalls rechtlich abgesichert ist, daß der Charakter eines Ferienhauses, nämlich überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, gewahrt bleibt, die Häuser also nicht etwa als Wochenendhäuser genutzt werden.

Zur Unterhaltung der gesamten Ferienhausanlage und zur Vermietung der einzelnen Objekte soll später ein Verein gegründet werden, dem alle Eigentümer in dem Gebiet angehören müssen.

Bereits bei dem vorherigen Eigentümer war mit dafür ausschlaggebend, daß das Ferienhausprojekt "Harfenmühle" nicht wie vorgesehen verwirklicht werden konnte, eine zu geringe Kapazität, denn mit 44 vorgesehenen Häusern war die Anlage einfach zu klein, um wirtschaftlich rentabel zu sein.

Es ist von den jetzigen Eigentümern glaubhaft versichert worden, daß die Ferienhauskapazität zumindest auf etwa 70 Häuser erweitert werden muß, um eine wirtschaftliche Rentabilität zu erreichen und damit eine Verwirklichung möglich zu machen. Dies ist mit einer der Hauptgründe, dieses Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Eine Änderung mußte der Plan aber auch deshalb erfahren, weil sich im nachhinein gezeigt hat, daß die Anordnung verschiedener Ferienhausgrundstücke im alten Bereich nicht sehr glücklich war, so daß hier eine etwas andere Einteilung der Grundstücke vorgenommen wurde.

Auch der Campingplatzbereich hat zwischenzeitlich einen anderen Eigentümer erhalten. Auch hier zeigte sich, daß die im alten Plan ausgewiesenen Campingstellplätze nicht ausreichend waren, um den Platz wirtschaftlich tragfähig zu machen. Der Eigentümer ist daher gezwungen, das Campingplatzgebiet zu erweitern und auf eine Kapazität von ca. 100 Campingstellplätzen zu bringen. Auch dies ist im neuen Plan mit vorgesehen.

2. Erläuterungen zu einzelnen Festsetzungen

Das Gebiet wird entsprechend der neuen Baunutzungsverordnung nunmehr unterteilt in ein Ferienhausgebiet und ein Campingplatzgebiet, wobei

die in ein solches Gebiet gehörenden sonstigen Anlagen, wie Gaststätten, sanitäre Anlagen, Sportanlagen, natürlich ebenfalls zulässig sein sollen. Beim Maß der baulichen Nutzung hat sich lediglich insofern etwas geändert, als die zulässige Balkonfläche auf 20 m² vergrößert wird. Der Balkon ist vor allen Dingen bei einem im Hang stehenden Ferienhaus ein sehr gern und oft genutzter Aufenthaltsort der Feriengäste und sollte deshalb auch eine entsprechende Größe haben. Es ist festgestellt worden, daß sich dies auf das Gesamtbild der Ferienhausanlage nicht nachteilig auswirkt.

Bei der Planänderung hat man außerdem auch auf die Anordnung von Bau-
linien verzichtet, um so eine größere Auflockerung im Gebiet zu er-
reichen.

Ein sehr wesentlicher Punkt, nämlich die Einbindung der gesamten An-
lage in die Landschaft, soll durch die Aufstellung eines Grünordnungs-
planes erreicht werden.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind durch die Ortsgemeinde nicht durchzuführen. Die holländische Gruppe hat die Grundstücke für die zu errich-
tenden Ferienhäuser aufgekauft und will sie nachher an einzelne In-
teressenten weiterveräußern, wobei die Erschließungsflächen im Eigen-
tum des noch zu gründenden Vereins bleiben.

Der Campingplatzbereich befindet sich bereits in der Hand eines Eigen-
tümers, der den Campingplatz auch selbst betreibt.

4. Erschließung des Gebietes

Die Erschließung des Gebietes ist in der Begründung zum ursprüngli-
chen Bebauungsplan bereits eingehend erläutert. Ergänzend dazu ist
noch zu sagen, daß das Gebiet in absehbarer Zeit an die zentrale Klär-
anlage der Verbandsgemeinden Herrstein und Rhaunen an der Weidener
Brücke anzuschließen ist. Die Verbandsgemeinde Herrstein ist zur Zeit
dabei, die Verbindungssammler zu dieser Kläranlage zu bauen. Dieser
Verbindungssammler wird direkt an dem Feriensondergebiet vorbeiführen,
so daß dann die gesamte Entwässerung in die zentrale Kläranlage er-
folgt.

Bezüglich der Wasserversorgung wird der Anschluß an die Wasserversor-
gungsanlage der Ortsgemeinde Asbach notwendig sein, da die eigene
Wasserversorgungsanlage bei einer Erweiterung des Gebietes nicht mehr
ausreichend ist.

Die Erschließungskosten des Gebietes werden sich nach dem heutigen
Stand etwa auf folgende Beträge belaufen:

a) Entwässerung

Kanalleitungen	330.000,-- DM	
Hausanschlüsse	<u>75.000,-- DM</u>	405.000,-- DM

	Übertrag:	405.000,-- DM
b) <u>Wasserversorgung</u>		
Hauptleitungen innerhalb des Gebietes	220.000,-- DM	
Hausanschlüsse	60.000,-- DM	
Anschlußleitung nach Asbach	<u>175.000,-- DM</u>	455.000,-- DM
c) <u>Wege und Plätze</u>		645.000,-- DM
d) <u>Stromversorgung und Außenbeleuchtung</u>		<u>300.000,-- DM</u>
Insgesamt:		1.805.000,-- DM =====

Die Finanzierung dieser Beträge ist Sache der Eigentümer. Die Ortsgemeinde übernimmt keine Anteile.

Aufgestellt:

Herrstein, den 29. Januar 1980

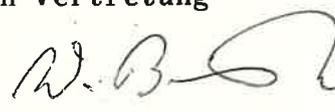
Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein
Im Auftrag:


(Schneider)

Mörschied, den 30. Januar 1980

Ortsgemeinde Mörschied

In Vertretung


1. Beigeordneter

