

**BEGRÜNDUNG**

## **I N H A L T**

<b>1</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>TOPOGRAPHIE.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN .....</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>VORHANDENE BEBAUUNG UND FLÄCHENNUTZUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHE UND BAULICHE ZIELSETZUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>7</b>	<b>IMMISSIONEN UND EMISSIONEN, VERKEHR.....</b>	<b>4</b>
<b>8</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>UMWELTVERTRÄGLICHKEIT.....</b>	<b>5</b>
<b>10</b>	<b>BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....</b>	<b>6</b>

## **1 LAGE DES PLANGEBIETES**

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Auf dem Beckersfeld" liegt am südöstlichen Ortseingang der Gemeinde Neunkirchen-Potzberg.

Der rund 0,6 ha große Geltungsbereich wird im Norden durch die Hüttenstraße, im Süden und Westen durch die Hauptstraße / L 364 begrenzt. Im Osten bildet die Flurstraße mit ihrer Anbindung an die Hüttenstraße und die L 364 die westliche Plangebietsgrenze. Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke Flst.-Nr. 2027, 2026, 2025 und 2028. Der Geltungsbereich umfaßt alle privaten Grundstücke die innerhalb der oben genannten Grenzen liegen.

## **2 TOPOGRAPHIE**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen gleichmäßig leicht nach Süd-Osten geneigten Hang. An der L 364 befinden sich eine Böschungskante sowie ein straßenbegleitender Graben.

## **3 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Der Bebauungsplan "Auf dem Beckersfeld" wird mit dem Ziel erstellt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten. Er soll der bestehenden Nachfrage an Wohnbauland in der Gemeinde Neunkirchen-Potzberg konfliktfrei, bedarfsorientiert und wirtschaftlich entgegenkommen. Die Ausweisung von Einfamilienhäusern orientiert sich an den Wünschen der ortsansässigen, interessierten Bevölkerung.

Ein wesentlicher Anspruch an das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes liegt in der funktionalen, gestalterischen und landschaftlichen Integration des neuen Baugebietes in den bestehenden Siedlungskörper und in die Landschaft.

## **4 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN**

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenglan wird diese Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht jedoch dem zu erwartenden Gebietstypus, da in Neunkirchen-Potzberg kein Bedarf für gemischte Bauflächen vorhanden ist. Vielmehr ist eine überwiegende Wohnbebauung zu erwarten - in Anlehnung an das angrenzende Wohngebiet „Flurstraße“. Deshalb wird von der Darstellung im Flächennutzungsplan abgewichen.

## **5 VORHANDENE BEBAUUNG UND FLÄCHENNUTZUNG**

Das Plangebiet liegt am Süd-Ostrand der Gemeinde Neunkirchen-Potzberg. Die vorhandene Bebauung im Gebiet wird über die Hüttenstraße erschlossen. Es handelt sich um eine eingeschossige traufständige Straßenrandbebauung. In den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen befinden sich bewirtschaftete Gärten.

Der sonstige Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt nahezu ausschließlich Grünland, das derzeit als Pferdekoppel benutzt wird. Am südöstlichen Rand des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Weg, der in die L 364 mündet.

Die an das Plangebiet nördlich anschließende Bebauung besteht aus einer Mischung von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Nutzgebäuden unterschiedlicher Größe. Es dominiert Straßenrandbebauung. Die Gebäude besitzen i.d.R. steil geneigte, symmetrische Satteldächer mit Ziegeleindeckung. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig. Auch die Nebengebäude besitzen zumeist ein Satteldach.

Die Wohngebäude an der Flurstraße sind ein- bis zweigeschossig, stehen mit 3 - 5 m Abstand traufständig zur Straße und haben überwiegend flach geneigte Satteldächer mit dunkler Eindeckung.

## **6 STÄDTEBAULICHE UND BAULICHE ZIELSETZUNG**

Der Bebauungsplan "Auf dem Beckersfeld" schafft die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage zur Ausweisung von Bauland, das überwiegend dem Wohnen dienen soll. Das neue Baugebiet soll damit der steigenden Nachfrage an Bauland in Neunkirchen-Potzberg gerecht werden. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soll ein Wohngebiet geschaffen werden, das sowohl gestalterisch als auch funktional mit der vorhandenen Bebauung, deren Nutzung, Gestaltung und Bauweise vereinbar ist.

Besondere Bedeutung liegt hier in der Integration der geplanten Bebauung in die Landschaft, da die Bebauung langfristig den endgültigen Ortsrand bilden soll. Um die gewünschte Integration des Siedlungskörpers in die Landschaft zu erreichen, sind entsprechende Festsetzungen, insbesondere zur Eingrünung im Bebauungsplan, vorgesehen.

### **Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet soll die Wohnnutzung überwiegen. Daher wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen für nicht zulässig erklärt werden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Weiterhin werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen getroffen. Hierdurch soll zum einen den Gestalt- bzw. den Höhenvorgaben der historischen Bebauung, zum anderen der besonderen topographischen Situation Rechnung getragen werden.

Um einen Gebietscharakter zu erzeugen, der überwiegend durch eine Bebauung mit Familienheimen bestimmt ist, wird die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf zwei beschränkt.

Aufgrund der Lage am Ortseingang sollen sich die neuen Baugebiete gestalterisch in das Ortsbild einfügen. Dazu werden die wesentlichsten Gestaltungsmerkmale des Ortes, insbesondere zur Dachlandschaft, im Bebauungsplan aufgenommen.

Im Baugebiet ist für die Neubebauung die offene Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern festgesetzt, da hier die städtebauliche Verbindung zwischen der entsprechenden Bebauung an der Flurstraße und der Finkenbergsstraße geschaffen werden soll. Eine Verdichtung wird in diesem exponierten Gebiet am Ortseingang von Neunkirchen-Potzberg aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht.

Für die bestehenden Gebäude an der Hüttenstraße im Geltungsbereich wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet, da die Bauweise entlang der Hüttenstraße stark variiert. Die Festlegung einer bestimmten Bauweise ist städtebaulich nicht begründbar.

## **7 IMMISSIONEN UND EMISSIONEN, VERKEHR**

Von den umgebenden Mischgebieten sind keine störenden Immissionen zu erwarten. Die landwirtschaftlichen Anwesen werden nur noch in geringem Umfang genutzt bzw. stehen teilweise leer. Gewerbliche Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf der L 364 sind auch hier keine störenden Immissionen zu erwarten. Auf die potentielle Belastung durch den Anliegerverkehr der Flurstraße wurde bewußt reagiert, da auf die ursprünglich beabsichtigte Durchgangsstraße durch den Geltungsbereich verzichtet wurde und der Verkehr statt dessen - wie bisher - das Plangebiet umfahren muß.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet läßt seinerseits keine die Nachbarschaft störenden Nutzungen zu. Der durch das Baugebiet hervorgerufene Verkehr wird über die „Hüttenstraße“ auf das bestehende Ortsstraßennetz und an das überörtliche Straßennetz abgeleitet. Die geringe Zahl der geplanten Wohngebäude<sup>(7)</sup> läßt keine wesentliche Zunahme des Gesamtverkehrsaufkommens erwarten.

Das Plangebiet selbst wird durch eine Stichstraße mit Pkw-Wendemöglichkeit erschlossen. Der Straßenquerschnitt von 5,50 m ermöglicht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum sowie den Begegnungsverkehr Müllfahrzeug-Pkw-Fußgänger.

Eine Wegeverbindung soll die fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Ort und die vorhandene öffentliche Infrastruktur verbessern. Diese kommt auch dem Wohngebiet „Flurstraße“ zugute. Da über diesen Weg auch das Müllfahrzeug an- oder abfahren soll, beträgt die Breite 3,0 m. Eine Durchfahrtssperre soll Pkw-Schleichverkehr verhindern.

## 8 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. Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal entsorgt werden; ein Kanal ist bereits im Gebiet vorhanden.

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Dazu sollen im Baugebiet "Auf dem Beckersfeld" aus ökologischen Gründen die unverschmutzten Oberflächenwasser versickert oder verdunstet werden. Alternativ bzw. zusätzlich ist auch eine Nutzung des unverschmutzten Oberflächenwassers als Brauchwasser sinnvoll. Auch ist eine Sammlung des unverschmutzten Oberflächenwassers und zentrale Versickerung / Verdunstung im südöstlichen Grünbereich vorgesehen.

## 9 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Da jeder Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, werden im Bebauungsplan zur Minimierung und Ausgleich der Eingriffe eine Vielzahl von stadtoökologischen Festsetzungen getroffen. Diese Belange sind hier von besonderer Bedeutung, da der gesamte Geltungsbereich im Landschaftsschutzgebiet „Königsland“ liegt. Folgende Maßnahmen werden im Plan und Text hierzu getroffen:

- Festsetzung einer bis 5 - 17 m breiten öffentlichen Grünfläche mit Pflanzfestsetzungen (zweireihiger Pflanzstreifen) am südöstlichen Plangebietsrand. Hier soll eine landschaftgerechte und ökologische Ortsrandeingrünung geschaffen werden.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum oder hochstämmiger Laubbaum (Artenliste ist vorgegeben) anzupflanzen ist.
- Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind wasserdurchlässig auszuführen
- Unverschmutztes Oberflächenwasser soll dezentral versickert, verdunstet oder als Brauchwasser genutzt werden. Zusätzlich ist auch eine zentrale Versickerung in den östlichen Grünflächen vorgesehen. Diese ist mit einheimischen standortgerechten Straucharten zu bepflanzen.
- Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und mit einem Baum oder Sträuchern aus beiliegenden Empfehlungslisten zu bepflanzen.
- Großflächige, nicht durch Wandöffnungen gegliederte Fassaden von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen sollen auf mindestens der Hälfte der Fassadenfläche dauerhaft begrünt werden.

- Im Straßenraum ist je 150 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche mindestens ein Straßenbaum anzupflanzen.
- Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl 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. Diese Festsetzung dient der Begrenzung der Versiegelung innerhalb des Baugebietes sowie der Freihaltung der restlichen Grundstücksbereiche. Dadurch werden größere zusammenhängende begrünte Flächen geschaffen.
- Der Fußweg ist in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Mittels den oben genannten Festsetzungen und Maßnahmen werden eine positive Beeinflussung des Mikroklimas, die Minderung der Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt, die Erhaltung und Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna sowie die landschaftsgerechte Einbindung des Siedlungskörpers bezweckt.

Der durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufene Eingriff wird durch die aufgeführten Maßnahmen weitgehend kompensiert.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz den Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Gemeinde Neunkirchen-Potzberg stellt hierzu auf Grundlage von Art. 5 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz eine Satzung auf, nach der die Kosten für aufgrund privater Eingriffe erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flächen-erwerb, Anlage und Pflege) den eingriffsverursachenden Grundstücken zugeordnet werden.

In dieser Satzung wird auch der Verteilungsmaßstab für die umlagefähigen Kosten geregelt. Dabei wird zwischen öffentlichem und privatem Eingriff unterschieden.

Der Eingriff verteilt sich wie folgt:

18 % öffentlicher Eingriff (neue Erschließung und Fußweg)

82 % privater Eingriff (überbaubare Grundstücksfläche)

Insgesamt wird durch den Bebauungsplan "Auf dem Beckersfeld" angestrebt, die Siedlungsentwicklung in diesem Teil von Neunkirchen-Potzberg städtebaulich und ökologisch vertretbar zu regeln.

## 10 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Prinzipiell wird von der Gemeinde eine Bodenordnung auf freiwilliger Seite angestrebt zumal es sich nur um wenige Grundstückseigentümer handelt. Ansonsten gilt der Bebauungsplan als Grundlage zur Durchführung einer Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 - 84 Baugesetzbuch (BauGB) als bodenordnende Maßnahme.