

2020/943/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbebauung Heidebruchstraße 21", Gemarkung Bruchhof-Sanddorf

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	21.01.2021	N
Stadtrat (Entscheidung)	04.02.2021	Ö

Beschlussvorschlag

- a) Dem Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens wird zugestimmt
- b) Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Heidebruchstraße 21“ in der Gemarkung Bruchhof-Sanddorf wird beschlossen
- c) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gebilligt
- d) Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt

Die Vorhabenträger, die Eheleute Spohrer, haben mit Schreiben (Eingang vom 15.12.2020) die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mit Vorhaben- und Erschließungsplan beantragt.

Im Homburger Stadtteil Bruchhof-Sanddorf soll im Bereich der Heidebruchstraße ein zweistöckiges Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine bislang unbebaute Fläche.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die südlich an das Grundstück angrenzende Heidebruchstraße gewährleistet. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

Die Fläche befindet sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Homburg. Dem Verkauf wurde im Haupt- und Finanzausschuss jedoch bereits zugestimmt.

Es handelt sich dabei um eine noch zu vermessende Fläche von ca. 700 m² aus dem Flurstück Nr. 4610/2.

Für das Plangebiet und die umliegenden Wohnflächen existieren keine Bebauungspläne. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich dementsprechend nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile). Auch wenn sich das Vorhaben, mit Blick auf die vorgesehene Wohnnutzung, grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB einfügt, kann es auf dieser Grundlage derzeit nicht eindeutig beurteilt werden. Zur Schaffung der

planungsrechtlichen Voraussetzungen bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde erarbeitet und ist auf der Bebauungsplanzeichnung mit dargestellt.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung Heidebruchstraße 21“ wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Wohnbebauung der Heidebruchstraße Haus Nr. 19 und deren private Grünfläche (Flurstück Nr. 4610/4)
- im Süden, Südwesten und Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Heidebruchstraße
- im Norden und Osten durch Waldflächen

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 700 m².

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kreisstadt abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen den Eheleuten Spohrer und der Kreisstadt Homburg abzuschließen.

Anlage/n

- 1 Übersichtskarte (öffentlich)
- 2 Geltungsbereich (öffentlich)
- 3 Planzeichnung (öffentlich)
- 4 Begründung (öffentlich)
- 5 Einleitungsantrag (nichtöffentlich)



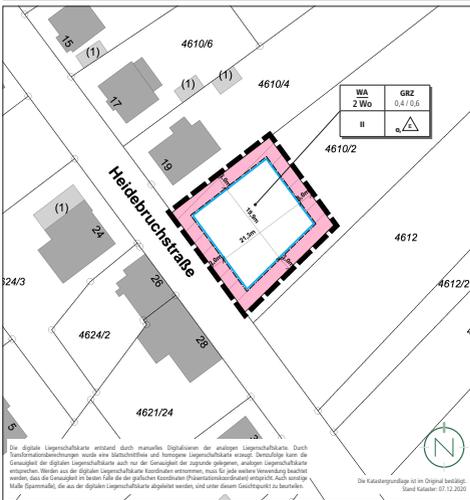
Bruchhof

Bruchhof-Sanddorf



Maßstab
1:5000

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 BauVO)
	GRZ 0,4 / 0,6 0,4 = GRZ OBERGRENZE FÜR HAUPTGEBÄUDE / HAUPTANLAGEN (§ 17 Abs. 1 BauVO)
	ÜBERSCHREITUNGSOPTION FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE MIT IHREN ZUFÄHRTEN, NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUVO SOWIE BAULICHE ANLAGEN UNTERHALB DER GELÄNDEOBERFLÄCHE, DURCH DIE DAS BAUGRUNDSTÜCK LEDIGLICH UNTERBAUT WIRD (§ 7 Abs. 2 I.V.m. § 19 Abs. 4 BauVO)
	OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauVO)
	BAUWEISE HAUSFORM, HIER: EINZELHAUSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauVO)
	BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 2 BauVO)
	2 Wo HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUMGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Bezeichnung	Wohnfläche	Wohnfläche
Zahl der Wohnungen	Wohnfläche	Wohnfläche
1	1	1
2	2	2

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-14 BAUNVO
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)**
Analog § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
ausnahmsweise zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.
nicht zulässig sind:
1. Anlagen für die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BAUNVO

ANSICHT



- GRUNDFLÄCHENZAHL**
ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BAUNVO
Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauVO auf 0,4 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind analog § 19 Abs. 4 BauVO auch die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO,
3. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen.

3.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BAUNVO

4. BAUWEISE

ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BAUNVO

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN

ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BAUNVO

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

7. WÖHNTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUMGEN JE WOHNGEBÄUDE

ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ANALOG § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

9. GRENZE DES BAULICHEN GELTUNGSBEREICHES

ANALOG § 9 Abs. 7 BauGB

Analog § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauVO), insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Siehe Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird analog § 16 Abs. 2 BauVO und § 20 Abs. 1 BauVO als Höchstmaß festgesetzt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Siehe Plan.

Als Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet wird analog § 22 Abs. 2 BauVO eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet.

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Baurelaxers zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauVO gelten entsprechend.

Gleiches gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Anstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Zwischen Garagen / Carports und der Straßenverkehrsfläche der Heidebruchstraße ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Davor sind Stellplätze, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden.

Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchpflanzung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungsbild zu erreichen, so dass das harmonische Gesamtbild einsteht.

- Je angefangenen 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm / Stammholz zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Baumarten (Hochstämme) dar:
- Ahorn (acer pseudoplatanus/platanoides/compes-tre),
 - Harleibuche (Carpinus betulus),
 - Buche (Fagus sylvatica),
 - Walnuss (Juglans regia),
 - Wildapfel (Malus sylvestris),
 - Traubeneiche (Quercus pedunculata),
 - Wildrose (Prunus communis),
 - Stiel-/Trauben-Eiche (Quercus robur/petraea),
 - Eberesche (Sorbus aucuparia),
 - Winter-Sommerlinde (Tilia cordata/purpurifolia).

Bei geeigneten Platzverhältnissen sind klein- oder schmalkronige Sorten der vorgenannten Arten zu verwenden.

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

- Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwickeln.
- Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.
- Anfallendes Regenwasser wird entweder versickert (sofern der bodenmechanische Nachweis erbracht wird) oder über einen Regenwasserkanal abgeleitet, in einem unterirdischen Rückhaltebeckenskanal gesichert und gedrosst in den Mischwasserkanal abgeben.
- Zur Brauchwasserzweckung ist die Errichtung von Speichern (z.B. Zisternen) zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 85 Abs. 4 LBO)

- Dachdeckung: Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.
- Stellplätze: Nicht überdeckte Stellplätze inklusive Zufahrten sind nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.
- Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadenelemente aus glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten.
- Je Wohnheit sind gem. § 47 LBO zwei Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 14. Mai 1979 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Brunnenstraße“ (C 17). Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung „Hornburg Brunnenstraße“ sind zu beachten.

Im Rahmen der späteren Umsetzung von Baumaßnahmen ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können eventuell erforderliche Auflagen durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz festgesetzt werden.

Waldabstand

Gem. § 14 Abs. 3 WaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf Waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubearbeitung von Wäldern einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden.

Die Eigentümer des bebauten Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsüberschreitung betroffenen Grundstücks eine Grundrentenrente mit dem Inhalt bestellt, die wirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsüberschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumruw zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und

aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeaufformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen.

HINWEISE

Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltschlichtung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltrecht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Denkmalschutz

Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 DSchG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 DSchG (Dödnungswegleitungen) hingewiesen.

Artenschutz

Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BImSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Maßes und von Kurzumtriebsplantagen oder gemischt genutzten Grünflächen stehen, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gebilde in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

Alltaten

Sind im Plangebiet Alltaten oder alltatenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauarbeiten Anhaltspunkte über schädliche Bodenverhältnisse, besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.

Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Hornburg (Baumschutzverordnung) ist zu beachten.

Hochwasser / Starkregen

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den unliebsamen Anlegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenerplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Bauvorbereitung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrens Durchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
 - Baumschutzverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebiets (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 20. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 200 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
 - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2383), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).
 - § 12 des Kommuneleitungsverwaltungsgesetzes (KVG) des Saarlandes in der Fassung der Be-

- kammachung vom 27. Juni 1997 (Amtbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Februar 2020 (Amtbl. I S. 208).
- Saarländisches Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtbl. I 2020 S. 211).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNatSchG) - vom 05. April 2006 (Amtbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtbl. I S. 324).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtbl. 2018 S. 358).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2009 (Amtbl. S. 1954), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtbl. I S. 324).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtbl. S. 2939).
- Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Hornburg (Baumschutzverordnung) vom 18. Februar 2009.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenträge, die Eheleute Sober, haben mit Schreiben vom ... die Einleitung des Erhebungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Hornburg hat am ... die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbau Heidebruchstraße 21“ beschlossen (§ 2 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, wurde am ... ersichtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltschlichtung nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat der Kreisstadt Hornburg hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbau Heidebruchstraße 21“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausliegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wird dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ... ersichtlich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ... von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum ... zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am ... Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

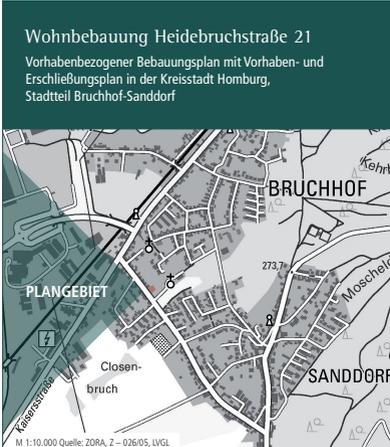
Hornburg, den

Der Oberbürgermeister
i.V. Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am ... ersichtlich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften des Erhebungsverfahrens nach § 5 Abs. 2, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KStG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbau Heidebruchstraße 21“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hornburg, den

Der Oberbürgermeister
i.V. Der Bürgermeister



Bearbeiter: Im Auftrag der Eheleute Sober, Dahlebergweg 66424 Hornburg

Stand der Planung: 17.12.2020
ENTWURF



Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 70
email: info@kernplan.de
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End



Wohnbebauung Heidebruchstraße 21

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben-
und Erschließungsplan in der Kreisstadt Homburg,
Stadtteil Bruchhof-Sanddorf

ENTWURF

17.12.2020

KERN
PLAN

Wohnbebauung Heidebruchstraße 21

Im Auftrag der:

Eheleute Spohrer
Dahlienweg 1
66424 Homburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Kreisstadt Homburg

Kreisstadt Homburg
Am Forum 5
66424 Homburg

IMPRESSUM

Stand: 17.12.2020, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N 

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	11
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	13
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	16

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Heidebruchstraße in der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Bruchhof-Sanddorf, soll angrenzend an das Grundstück „Heidebruchstraße 19“ ein neues Einfamilienhaus errichtet werden.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine bislang unbebaute Fläche, deren Umgebung durch Wohngebäude entlang der Heidebruchstraße geprägt ist.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die südlich an das Grundstück angrenzende Heidebruchstraße gewährleistet. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

Für das Plangebiet und die umliegenden Wohnflächen existieren nach aktuellem Stand keine Bebauungspläne. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich dementsprechend nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile). Auch wenn sich das Vorhaben, mit Blick auf die vorgesehene Wohnnutzung, grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB einfügt, kann es auf dieser Grundlage derzeit nicht eindeutig beurteilt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Kreisstadt Homburg hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Heidebruchstraße 21“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 700 m².

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 700 m² in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Eine Untersuchung der naturschutzrechtlichen Belange kam zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für derartige Beeinträchtigungen bestehen.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die in § 13a BauGB festgelegten Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind somit erfüllt. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umwelt-

bezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg stellt für das Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Kreisstadt Homburg vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kreisstadt abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers bleiben hingegen rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bruchhof-Sanddorf in der Kreisstadt Homburg. Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage in der Heidebruchstraße.

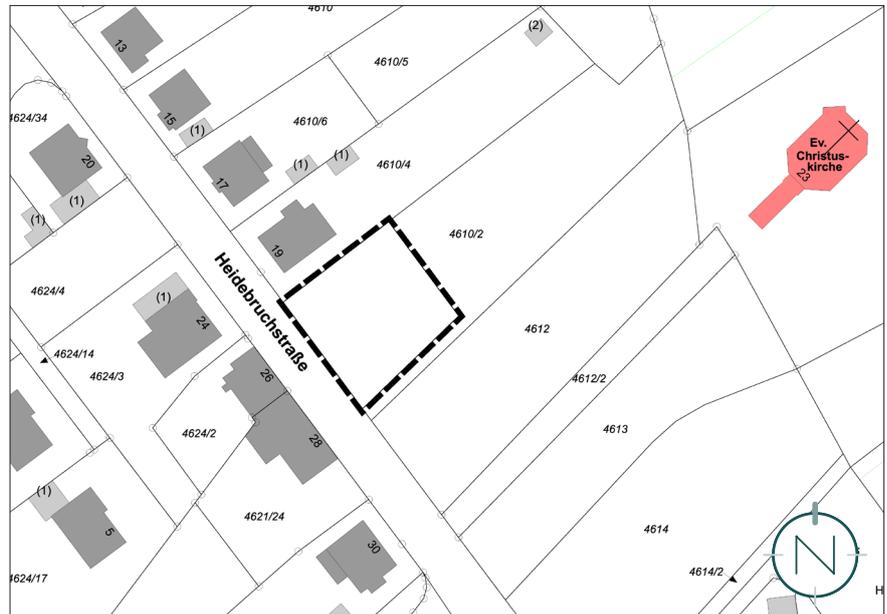
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Wohnbebauung der Heidebruchstraße (Hs-Nr. 19) und deren private Gartenfläche,
- im Süden, Südwesten und Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Heidebruchstraße,
- Norden und Osten durch Waldflächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Vorhabenträger sind gleichzeitig auch Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter der Fläche innerhalb des Plangebietes. Bei der Fläche handelt es sich um eine Fläche



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

im Eigentum der Kreisstadt Homburg. Dem Verkauf der Fläche wurde bereits zugestimmt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Aktuell handelt es sich bei dem Plangebiet um eine unbebaute, teilweise mit Gehölzstrukturen bewachsene Freifläche.

Die Umgebung ist überwiegend geprägt durch Wohnnutzung und private Freiflächen (Privatgärten). Nordöstlich befindet sich in

kurzer Entfernung zum Plangebiet die Evangelische Christuskirche.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der angrenzend bereits vorhandenen Wohnbebauung ist das Plangebiet prädestiniert für die Realisierung eines weiteren Wohngebäudes.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist keine topografischen Besonderheiten auf. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan in irgendeiner Weise durch die vorherrschende Topografie beeinflusst wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits über die Heidebruchstraße erschlossen und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Im weiteren Verlauf bindet die Kaiserslauterner Straße das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz an. Eine Anschlussstelle an die Bundesautobahn A6 liegt zudem 5 km nördlich (AS 10 Waldmohr) des Plangebietes. Die überörtliche Verkehrsanbindung ist somit ebenfalls gesichert.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die rund 200 m entfernten Bushaltestellen



Luftbild mit Geltungsbereich und Umgebungsnutzung; ohne Maßstab Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

„Friedhof“ in der Heidebruchstraße bzw. „Gewerbegebiet“ in der Kaiserslauterner Straße.

Es bedarf keiner weiteren Erschließungsanlagen zur Realisierung des Vorhabens.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der angrenzenden Heidebruchstraße bereits vorhanden (Wasser, Elektrizität, etc.).

Es handelt sich um einen Mischwasserkanal in der Heidebruchstraße.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...).“

Die Stadt plant langfristig den Ausbau des Trennsystems. Daraus ergibt sich die Forderung der Stadt, ein modifiziertes Trennsystem einzurichten. Das bedeutet:

- Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.
- Anfallendes Regenwasser wird entweder versickert (sofern der bodengutachterliche Nachweis erbracht wird) oder über einen Regenwasserkanal abgeleitet, in einem unterirdischen Rückhaltebecken/-kanal gespeichert und gedros-



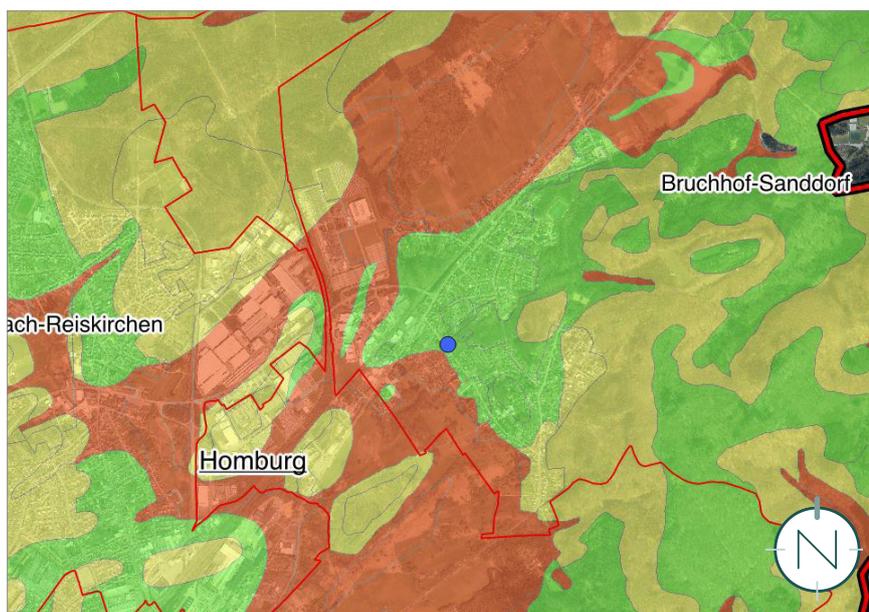
Auszug aus dem Kanalplan der Kreisstadt Homburg; Quelle: Kreisstadt Homburg

selt in den Mischwasserkanal abgegeben.

- Zur Brauchwassernutzung ist die Errichtung von Speichern (z.B. Zisterne) zulässig.

Gemäß dem Kartendienst zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung geeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 08.12.2020).

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.



Karte zur potenziellen Versickerungseignung des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet, blau = Plangebiet); ohne Maßstab; Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 08.12.2020

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
Zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum Homburg (Bruchhof-Sanddorf zu Homburg-Mitte gehörend)
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> Vorranggebiet für Grundwasserschutz; Keine Beeinträchtigung des Grundwassers durch das Vorhaben
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Nachrichtlich übernommene Waldfläche (Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale: erfüllt (Z 21) Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt Entsprechen dem Planvorhaben; keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes Wohnungsbedarf als Stadtteil zu Homburg-Mitte zuzuordnen: 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr); entspricht ca. 10 Wohnungen / Jahr bei 3.015 Einwohnern (Stand: 01.12.2020) im Stadtteil Bruchhof-Sanddorf 30 Wohnungen / Hektar als durchschnittliche Siedlungsdichte in einem nicht-zentralen Stadtteil im Ordnungsraum; geplant sind max. 2 Wohneinheiten Die Baulandreserve dient der Nachverdichtung und Schließung einer Baulücke Keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> FFH-Gebiet „Closenbruch“ (N-6610-301) ca. 240 m südlich des Plangebietes Keine Restriktionen für das Vorhaben; Auswirkungen sind nicht zu erwarten
Regionalpark	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines Projektraumes (rein informelles Instrument ohne restriktive Wirkungen)
Wasserschutzgebiet	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 14. Mai 1979 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Brunnenstraße“ (C 17). Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung „Homburg Brunnenstraße“ sind zu beachten. Im Rahmen der späteren Umsetzung von Baumaßnahmen ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können eventuell erforderliche Auflagen durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz festgesetzt werden.
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Vogelschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> Naturschutzgebiet „Closenbruch“ (N-6610-301) ca. 240 m südlich des Plangebietes Vogelschutzgebiet „Jägerburger Wald und Königsbruch bei Homburg (VSG-6610-302) ca. 700 m nördlich des Plangebietes Landschaftsschutzgebiet „LSG-L_6_02_01“ ca. 600 m südlich bzw. 700 m östlich des Plangebietes Keine Restriktionen für das Vorhaben; Auswirkungen sind nicht zu erwarten
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. von i.S.d. besonderen Artenschutzes n. § 44 BNatSchG planungsrelevanten Arten im nahen Umfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten Saarland, Stand 2017) im direkten Umfeld; entlang der Bahnlinie Homburg-Kaiserslautern ein Fundort der Schlingnatter (C. BRAUNBERGER, 2011) • die älteren Artnachweise des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) aus den 80er bzw. 90er Jahren belegen am Rand des Königsbruches und im Closenbruch in einer Entfernung < 1km eine Reihe im Saarland selten gewordener Vogelarten wie Feldschwirl, Grauspecht, Kiebitz, Braunkehlchen und Wiesenpieper • keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen, nächstgelegene Flächen im Closenbruch ca. 300m südlich, hier befindet sich auch die nächstgelegene ABSP-Fläche
Baumschutzsatzung der Stadt Homburg	<ul style="list-style-type: none"> • innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Bergahorn mit einem Stammdurchmesser von ca. 70 cm (Stammumfang > 220 cm), der gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Homburg geschützt ist, alle anderen Bäume besitzen nicht den erforderlichen Stammumfang • der Baum steht am Rand des Geltungsbereiches, möglicherweise auch außerhalb des Grundstückes, daher ist zunächst zu prüfen, ob er erhalten werden kann; sollte dies nicht der Fall sein, dann ist im Zuge des konkreten Bauantrages unter Vorlage eines Lageplanes/Fotos eine Erlaubnis n. § 5 Abs. 3 der BSchS zu beantragen und ggfs. in Absprache mit der Stadt Homburg eine Ersatzpflanzung zu leisten
Allgemeiner Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Falls zur Realisierung des Planvorhabens Gehölze abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder entfernt werden müssen, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der lediglich ca. 0,07 ha große Geltungsbereich umfasst den äußeren Rand einer Pionierwaldfläche innerhalb des Siedlungsbereiches von Bruchhof-Sanddorf • Ziel ist die bauplanungsrechtliche Sicherung eines Baugrundstückes im Anschluss an die bereits bestehende Bebauung • bei dem Gehölz handelt es sich um einen Aufwuchs aus Sommerlinden und Bergahorn in Dickungs- bis Stangenholzstärke, als weitere Baumart befindet sich auf der Fläche lediglich eine abgestorbene, pilzbefallene Birke • im Unterstand haben sich einzelne Douglasien, Stechpalmen und Kirschlorbeer angesammelt • am Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein älterer, 3-gabliges Bergahorn mit einem Durchmesser von ca. 70 cm, der Baum weist einen überwallenden Stammschaden auf sowie eine Initialhöhle, die jedoch aufgrund der geringen Tiefe allenfalls als Brutstätte für Blau- oder Kohlmeise geeignet ist; entsprechende Bruthinweise (Nestreste) wurden nicht entdeckt • etwa die Hälfte der Planungsfläche wurde vor einigen Jahren von Gehölzen freigestellt und wird mittlerweile von Besenginster- und kleinflächigen Staudenfluren der Kanadischen Goldrute eingenommen

Kriterium	Beschreibung
	<p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb der Ortslage von Bruchhof-Sanddorf am Rand einer innerörtlichen Gehölzfläche • im Umfeld überwiegend Wohnraumnutzung • wohngebietstypische Stör- und Lärmdisposition • nahegelegene evangelische Kirche mit zyklischen Besucherbewegungen <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Baumbestand ist potenzieller Brutstandort für Gehölzbrüter unter den Vögeln, auch für Arten, die parkartige Bestände besiedeln oder euryöke Waldarten • in den Besenginsterfluren sind eventuell siedlungsholde Gebüschbrüter wie Heckenbraunelle, Mönchs- und Gartengräsmücke und Zilpzalp zu erwarten • auf der Fläche befindet sich lediglich ein älterer Baum (3-gabeliger Bergahorn) mit einer initialen Astabbruchhöhle, aufgrund der geringen Tiefe ist diese lediglich für Meisenarten als Fortpflanzungsstätte nutzbar, es wurden jedoch keine Nistspuren entdeckt, eine Eignung als Fledermausquartier ist ebenfalls ausgeschlossen • ansonsten sind weder an dem Bergahorn noch an den jüngeren Bäumen Borkenrisse, Spalten, abplattende Rindenpartien, Rindentaschen oder andere Mikrostrukturen ausgebildet, die sich als Tagesquartiere für Fledermäuse eignen würden • auf der Fläche befinden sich auch keine Gebäude, die mögliche Quartiere für die hier zu erwartenden synantropen Fledermausarten oder für Gebäudebrüter unter den Vögeln bereithalten • weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, Besonnungs-/Überwinterungsplätze oder grabfähige Eiablagsubstrate für Reptilien) und spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen (Schmetterlinge) nicht zu erwarten; eine Präsenz der Wildkatze ist aufgrund der innerörtlichen Lage ebenso auszuschließen wie ein Vorkommen der Haselmaus: weder die nahezu unterholzfreie Gehölzfläche noch die kleine Besenginsterflur ist als geeignetes Habitat zu betrachten (die Art bevorzugt dichte Nuss- und Beerenreiche Gebüschstrukturen) <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • unter den auf dem Gelände potenziell brütenden Gehölzfreibrütern ist aufgrund der Lage in erster Linie mit störresistenten und damit i.d.R. eher euryöken/ubiquitären Arten zu rechnen; für diese kann in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten i.d.R. eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden, d.h. es ist davon auszugehen, dass diese Arten aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen, so dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist • unter den Fledermäusen dürfte die Fläche v.a. entlang des Gehölzrandes bzw. der Straße von den in den Siedlungsraum vordringenden Arten als Jagdraum genutzt werden • quartiertaugliche Höhlenstrukturen sind auf der Fläche nicht vorhanden • darüber hinaus dürfte der komplette Geltungsbereich sowohl von Vögeln als auch von Fledermäusen allenfalls als (nicht essentieller) Teillebensraum gelten • in Bezug auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gilt sowohl für Vögel als auch für die Fledermäuse, dass das Tötungsverbot n. § 44, Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG durch Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann

Kriterium	Beschreibung
	<p>Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten da das baurechtliche Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, besteht keine Ausgleichsverpflichtung i.S.d. Eingriffsregelung; allerdings ist nach § 7 der Baumschutzsatzung der Stadt Homburg der voraussichtlich zu entfernende Bergahorn zu kompensieren zuvor wäre allerdings zu prüfen, ob der Baum aufgrund seiner randlichen Lage bzw. seiner Lage außerhalb des Geltungsbereiches erhalten werden kann; in diesem Fall sind entsprechende bauzeitliche Schutzmaßnahmen festzulegen, die DIN 18 920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege (insb. Pkt. 3.5) der FLL sind zu beachten <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten bei entsprechender Festsetzung der o.g. Maßnahmen ist daher eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> Darstellung überwiegend als Wohnbaufläche (Quelle: Flächennutzungsplan Kreisstadt Homburg) Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt 
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist aktuell nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Der Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten zur Entwicklung der Fläche an die Kreisstadt Homburg herangetreten. Geplant ist die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses zu Wohnzwecken in der Heidebruchstraße.

Zentrales Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung des Bestandes in innerörtlicher Lage.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich überwiegend Wohngebäude. Nordöstlich befindet sich zudem in kurzer Entfernung die Evangelische Christuskirche.

Dem Plangebiet selbst ist aktuell keine eindeutige Nutzung zugewiesen. Es handelt

sich um eine Frei- bzw. Grünfläche, die teilweise mit Gehölzstrukturen bewachsen ist.

Die Grundstücksgröße lässt aufgrund der Flächenansprüche sowie der Erschließungssituation vor Ort nahezu nur Wohnnutzung zu.

Dementsprechend dient das Planvorhaben der Entwicklung einer bislang untergenutzten Potenzialfläche in integrierter Lage sowie der sinnvollen Ergänzung des Siedlungsbestandes.

Die vorgesehene Nutzung zu Wohnzwecken fügt sich in die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung ein. Das Plangebiet ist bereits wohnbaulich vorgeprägt. Auch der Flächennutzungsplan stellt überwiegend Wohnbaufläche dar.

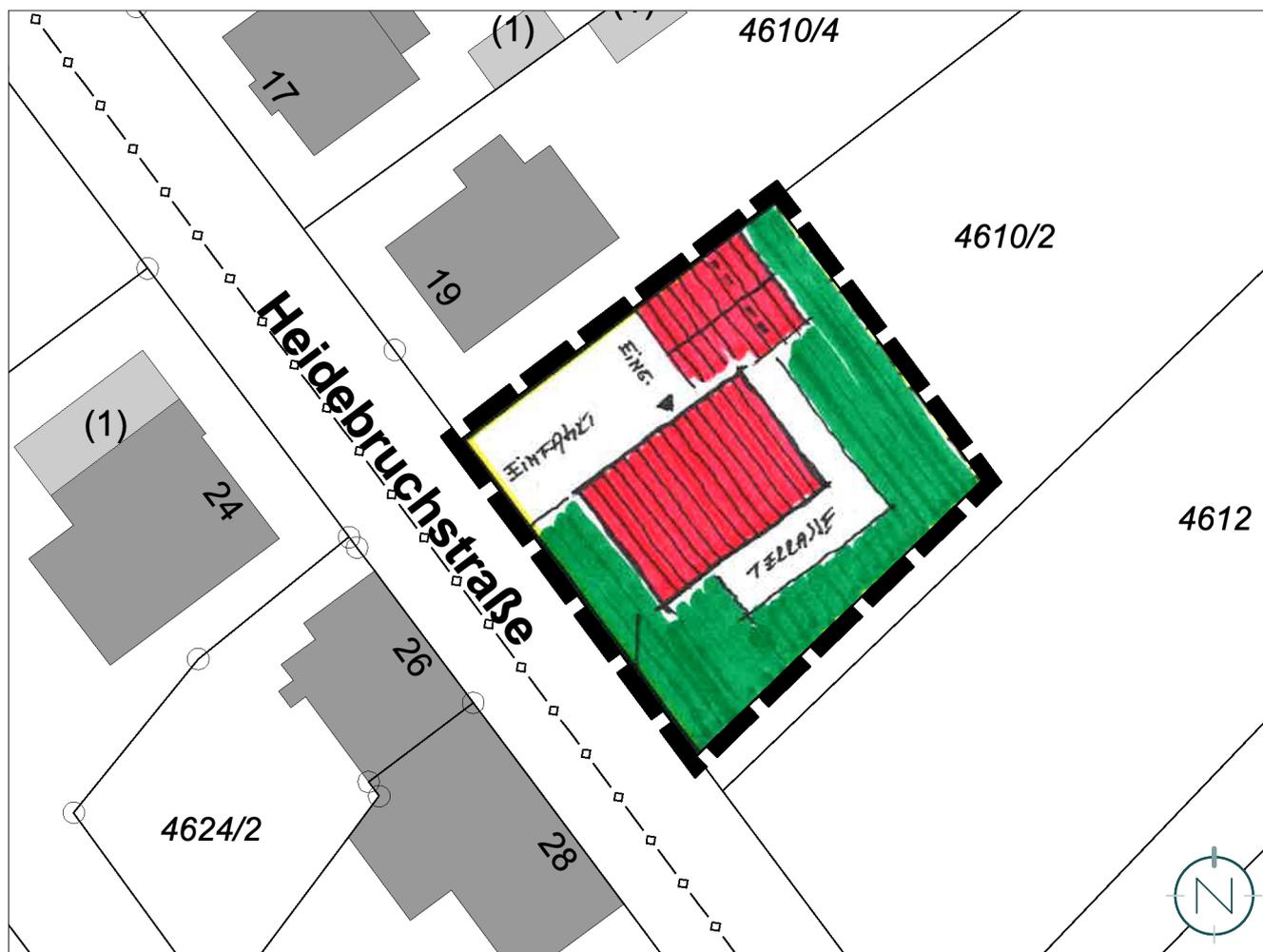
Generell bestehen keine Hinweise bezüglich nachteiliger Auswirkungen von der Planung

auf die Umgebungsnutzung und umgekehrt.

Sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind durch die bereits angrenzende vorhandene Bebauung und Anbindung an die Heidebruchstraße sichergestellt.

Die Vorhabenträger sind gleichzeitig auch Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter der betroffenen Fläche. Dementsprechend ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann infolgedessen entfallen.



Vorbau- und Erschließungsplan; Quelle: Vorhabenträger; ohne Maßstab; Stand: 14.12.2020

Städtebauliche Konzeption

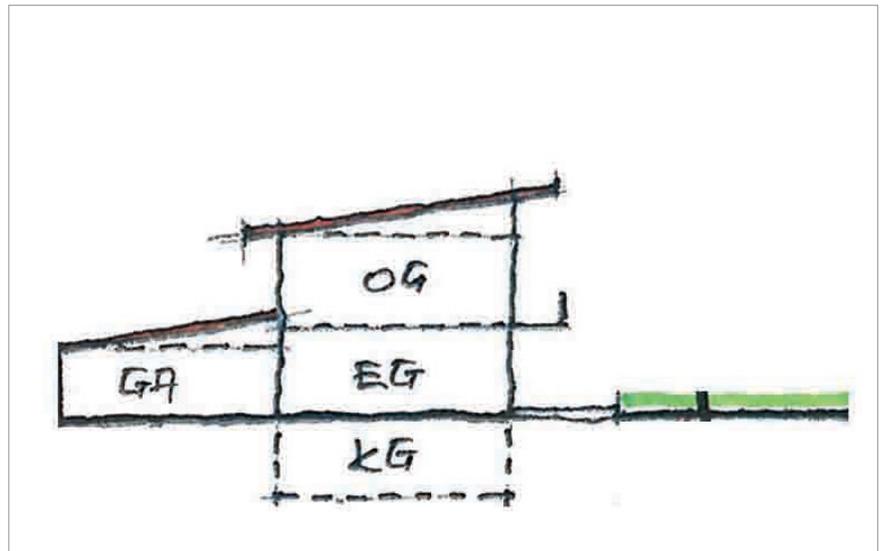
Gegenstand des Bauvorhabens auf der bislang unbebauten Freifläche in der Heidebruchstraße ist die Errichtung eines Wohngebäudes.

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen.

Die vorgesehene Bebauung beläuft sich insgesamt auf eine Grundfläche von rund 110 m². Hinzu kommen die erforderliche Nebenanlagen (Garagen), Zuwegungen sowie Terrassenflächen.

Der ruhende Verkehr wird im seitlichen Bereich, in Richtung der nordwestlichen Grundstücksgrenze untergebracht. Geplant ist eine Doppelgarage, die baulich unmittelbar an das Wohngebäude anschließt.

Die übrigen, nicht bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sollen der geplanten Wohnnutzung entsprechend als private Grün- bzw. Gartenflächen angelegt und genutzt werden.



Ansicht; Quelle: Vorhabenträger; ohne Maßstab; Stand: 14.12.2020

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor. Die bauliche Zulässigkeit wird im Detail mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB und dem Durchführungsvertrag auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben beschränkt.

Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Ziel dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses.

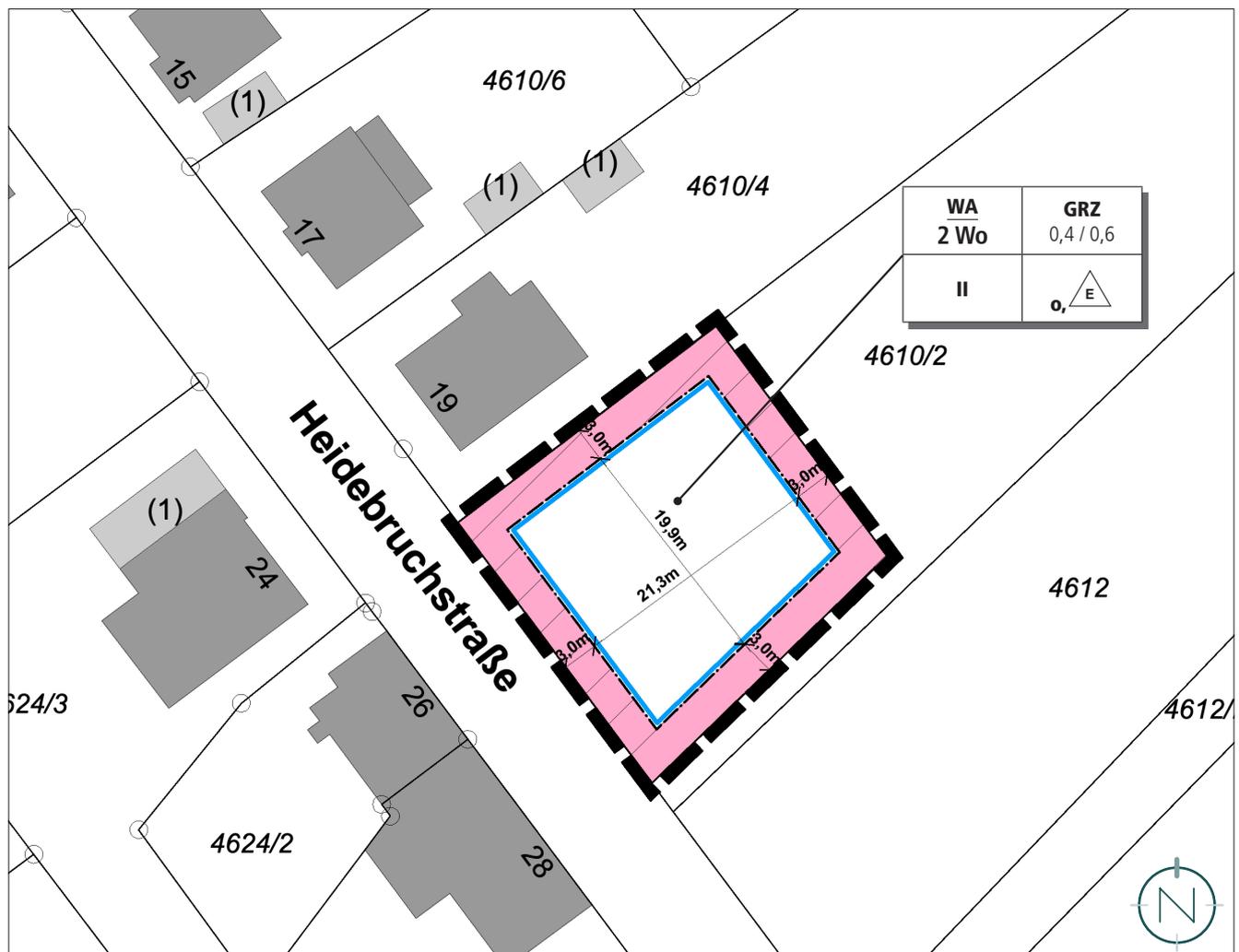
Hierzu wird im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet analog § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind weitere Nutzungen zulässig, die mit der vorherrschenden Wohnnutzung vereinbar sind und den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen (z.B. nicht störende Handwerksbe-

triebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe).

Nicht zulässig sind Läden-, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen sowie, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (analog § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Mit Blick auf die räumliche Ausgangssituation des Plangebietes (u.a. Erschließung, Flächenverfügbarkeit) sind diese Nutzungen nicht realisierbar.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Die weitere Umgebung entspricht ebenfalls einem Allgemeinen Wohngebiet. Sie dient überwiegend dem Wohnen sowie Nutzun-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

gen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes greift diesen Charakter auf. Sie fördert die Realisierung eines typischen innerörtlichen Wohnquartieres sowie die sinnvolle Ergänzung des Wohnbestandes auf innerörtlichen Potenzialflächen.

Zudem hat die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes auch nachbarschützende Wirkung, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen ist. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist somit gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl analog § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht analog § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die durch Einzel- und Doppelhäuser geprägte Umgebung angepasst. Sie ermöglicht eine optimale Auslastung der Grundstücke und lässt gleichzeitig ausreichend Freiflächen für eine angemessene Durchgrünung des Gebietes.

Für Nebenanlagen besteht analog zur BauNVO die Möglichkeit, die grundsätzlich geltende GRZ von 0,4 zu überschreiten. So darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbare Versiegelun-

gen durch Hauptgebäude werden damit verhindert, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt. Gleichzeitig wird die zukünftige Funktionsfähigkeit von Grundstück und Bebauung sichergestellt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die entstehende Bebauung lässt ausreichend Freiflächen zur Begrünung des Grundstückes.

Zahl der Vollgeschosse

Analog § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient dazu, die Höhenentwicklung im Plangebiet zu regeln. Sie orientiert sich an der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption sowie der vorhandenen Wohnbebauung in der näheren Umgebung und wird dementsprechend als Höchstmaß auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt (analog § 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO).

Im Zuge dessen wird die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und das harmonische Einfügen der Neubauten in den Bestand sichergestellt.

Gleichzeitig verhindert die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse die Errichtung unverhältnismäßiger überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur Bestandsbebauung. Einer Beeinträchtigung des Stadtbildes wird damit entgegengewirkt.

Bauweise

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Analog § 22 Abs. 2 BauNVO dürfen bei einer offenen Bauweise Einzelhäuser errichtet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass der besagte Haustyp mit seitlichem Grenzabstand gebaut wird. Die Gebäudelänge wird durch das Baufenster begrenzt. Ein Heranbauen an die Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig. Es gilt, den erforderlichen

Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

Die Festsetzung resultiert aus der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption. Sie ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung, die im Wesentlichen der Baustruktur der umliegenden Wohngebäude entspricht. Gleichzeitig gewährleistet die offene Bauweise ein gewisses Maß an Flexibilität zur wohnbaulichen Nutzung. Sie garantiert somit die zweckmäßige Nutzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet sowie die angemessene Integration in die vorhandene Bauweise des Bestands.

Negative Auswirkungen auf nachbarschützende Belange können auf diese Weise ausgeschlossen werden. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist sichergestellt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die Baugrenze analog § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Abmessungen der Baugrenze orientieren sich eng an der städtebaulichen Konzeption. Sie wurden so gewählt, dass dem Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Stellplätze und Garagen).

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Stellplätze, Garagen und Carports dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich innerhalb des Plangebietes bereitgestellt. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption. Sie unterstützt weiterhin eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie verhältnismäßige Nachverdichtung der innerörtlichen Potenzialfläche.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zur bereits bestehenden Bebauung und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen leisten einen Beitrag zur Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Stadt- und Landschaftsbild. Sie dienen insbesondere der Eingrünung des Plangebietes und Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie zur Verbesserung der siedlungsökologischen

und städtebaulichen Qualität innerhalb des Geltungsbereiches.

Ein Einfügen in das Stadt- und Landschaftsbild wird auf diese Weise sichergestellt. Auf weitergehende Festsetzungen wird allerdings verzichtet, damit weiterhin Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bebauung ist die erforderliche Entsorgungsinfrastruktur bereits vorhanden.

Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern.

Dies hält der Kreisstadt langfristig die Option die Trennung der Kanalisation von Niederschlags- und Abwasserentsorgung umzusetzen.

Zur Brauchwassernutzung ist die Errichtung von Speichern (z.B. Zisterne) zulässig.

Es ist weiterhin darauf zu achten, dass Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignisse einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden, sodass kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen für die umliegenden Anlieger entsteht. Bei der Oberflächenplanung sind hierfür vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den vorhabenbezo-

genen Bebauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Stadtbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild. Dies ist insbesondere aufgrund der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung erforderlich.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende bzw. reflektierende Materialien) verhindern.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Durch die Festsetzung eines entsprechende Stellplatzschlüssels (2 Stellplätze je Wohneinheit) wird eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen sowie eine angemessene Organisation des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes sichergestellt.

Nicht überdachte Stellplätze sowie deren Zufahrten sollen zudem, nach Möglichkeit, mit versickerungsfähigen Materialien befestigt werden. Hiermit soll die Versiegelung zusätzlicher Flächen begrenzt und eine ausreichende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet werden.

Die getroffenen Festsetzungen tragen dazu bei, dass sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung einfügt.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

einträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 700 m². Es befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtteils und ist überwiegend von Wohngebäuden umgeben.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die geplante Wohnbebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und somit zu Beeinträchtigungen führen kann.

Gegenseitige Beeinträchtigungen des Plangebietes mit dem Bestand im Umfeld sind daher nicht zu erwarten. Es wird von gegenseitiger Rücksichtnahme ausgegangen.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Diese werden durch die vorliegende Planung berücksichtigt. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der baulichen Anlagen ist infolgedessen sichergestellt.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedli-

chen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Die bislang untergenutzte Freifläche wird für eine bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken in innerörtlicher Lage bereitgestellt. Die Planung bedient die konkrete Nachfrage nach geeignetem Wohnraum in der Gemeinde.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes

Die Planung hat aufgrund ihres sehr geringen Umfangs und dem Einfügen in die Bestandsbebauung keine räumliche Fernwirkung.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Die festgesetzte Dimensionierung der zukünftigen Bebauung ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang unbebaute Fläche in innerörtlicher Lage. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll ergänzt. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Art und Maß der baulichen Nutzungs sowie Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche orientieren sich an den in der näheren Umgebung vorherrschenden Bau- und Nutzungsstruktur. Ein harmonisches Einfügen in den Siedlungsbestand und das vorherrschende Stadtbild ist dementsprechend sichergestellt.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange und die Belange der Forstwirtschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang untergenutzte innerörtliche Freifläche. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung, einschließlich privater Gartenflächen.

Dementsprechend besteht bereits eine eindeutige anthropogene Prägung.

Der Geltungsbereich weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf. Es sind keine Hinweise auf

Konflikte mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten erkennbar.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (Rodungsfrist). Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind somit nicht zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung.

Auch der angrenzende Wald bleibt in seiner Funktion erhalten.

Im Übrigen gelten gem. § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes/Starkregens

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Das durch die Planung mögliche, zusätzliche Verkehrsaufkommen durch neue Anlieger ist vernachlässigbar. Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes organisiert.

Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt und sind

von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der Heidebruchstraße bereits vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Teilversiegelungen; aufgrund des sehr überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung
- Sinnvolle Ergänzung des Siedlungsbestandes in der Heidebruchstraße
- Erweiterung des Wohnangebotes und Reaktion auf die bestehende Nachfrage innerhalb der Kreisstadt
- Keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- Keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung (geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist grundsätzlich vorhanden)
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt Homburg zu dem Ergebnis die Planung umzusetzen.