

**2021/04/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz /Büro Kernplan



## **Bebauungsplan "KiTa Am Heidenhübel", Gemarkung Einöd, Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	11.03.2021	N
Ortsrat Einöd (Anhörung)	04.03.2021	N
Stadtrat (Entscheidung)	25.03.2021	Ö

### **Beschlussvorschlag**

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes „KiTa Am Heidenhübel“ in der Gemarkung Einöd wird beschlossen
- b) Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gebilligt
- c) 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**

In der Kreisstadt Homburg ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Kindergarten- und Kinderkrippenplätzen vorhanden. Die Kapazitätsgrenzen der bereits bestehenden Betreuungseinrichtungen sind erreicht. Der bestehende Bedarf kann mit dem derzeitigen Angebot nicht mehr gedeckt werden.

Die CJD Homburg/Saar gGmbH hat sich in Abstimmung mit der Kreisstadt Homburg dazu entschlossen, auf einem Grundstück im Stadtteil Einöd, eine neue Kindertagesstätte mit insgesamt fünf Gruppen zu errichten. Die Fläche bietet zudem ausreichend Platz für eine spätere Erweiterung durch einen möglichen Anbau.

Da sich die v.g. Fläche im Eigentum der Stadt befindet, ist diese kurzfristig für die geplante Bebauung verfügbar. Alternative Standorte, welche ebenfalls zeitnah verfügbar wären, sind innerhalb des Stadtteils Einöd nicht vorhanden.

Das Baugrundstück liegt im westlichen Teil von Einöd. Südlich grenzt das Neubaugebiet „Am Heidenhübel“ an das Plangebiet an.

Hier werden sich zukünftig viele junge Familien mit Kindern finden, die Nachfrage nach Betreuungseinrichtungen für diese (Kindergartenplätze) wird dementsprechend hoch sein. Der Bedarf ergibt sich somit langfristig, auch teilweise aus direkter Nachbarschaft heraus.

Über die angrenzende Straße des Neubaugebietes „Am Heidenhübel“ wird das Grundstück erschlossen. Bei der Erschließungsstichstraße handelt es sich um eine gering befahrene Anwohnerstraße, so dass dies auch zur Sicherheit der Kinder beim Bring- und Abholvorgang beiträgt.

Die Unterbringung der benötigten Stellplätze für Mitarbeiter/innen der Kindertagesstätte kann - aufgrund der Grundstücksgröße - vollständig innerhalb des Plangebietes an zentraler Stelle erfolgen.

Nach aktueller Rechtsgrundlage ist das Planvorhaben nicht realisierungsfähig, da der Großteil des Plangebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im oberen Wustental und auf dem Heidenhübel“ als Sondergebiet „Baumarkt“ festgesetzt ist. Deshalb bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes, um ein solches Bauvorhaben zu realisieren.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es demnach, ein solches Bauvorhaben am diesem Standort zu ermöglichen. Dazu wird im Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf, hier: Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen, festgesetzt. Im nördlichen sowie östlichen Bereich des Plangebietes ist eine private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser sollen Spielgeräte, Wege und Nebenanlagen, die den sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dienen, zulässig sein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch eine mit Gehölzstrukturen versehene Böschung zur Hauptstraße (B 423) (ca. 15 m tieferliegend),
- im Norden durch die Wohnbebauung entlang des Schlangenhöhler Weges (ca. 15 m tieferliegend) samt deren privaten Gartenflächen und unbebauten, mit Gehölzstrukturen versehene Freiflächen,
- im Osten durch die Wohnbebauung der Heibel- und Theodor-Storm-Straße samt deren privaten Gartenflächen (ca. 15 m höherliegend),
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der Straße des Neubaugebietes „Am Heidenhübel“ sowie eine mit Gehölzstrukturen versehene Böschung.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 5.400 m<sup>2</sup>.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Homburg stellt für das Plangebiet größtenteils ein Sondergebiet dar. Der Flächennutzungsplan muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Hinweis: Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im oberen Wustental und auf dem Heidenhübel, 1. qualifizierte Änderung“ aus dem Jahr 1990. Durch die neue

Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf im aktuellen Bebauungsplanverfahren entfällt somit die Fläche für ein Sondergebiet (Einzelhandel). Durch die Aufgabe des Sondergebietes und der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche ist eine Wertminderung der Grundstücksfläche verbunden.

### **Anlage/n**

- 1 Planzeichnung (öffentlich)
- 2 Begründung (öffentlich)
- 3 Übersichtskarte (öffentlich)
- 4 Luftbild + Kataster (öffentlich)
- 5 B-Plan "Im Oberen Wustental- und auf dem Heidenhübel" 1.qual.Änderung (öffentlich)
- 6 B-Plan "Wohnpark Heinrich-Spoerl-Straße 1" (öffentlich)



# KiTA Am Heidenhübel

Begründung zum Bebauungsplan in der Kreisstadt Homburg,  
Stadtteil Einöd

ENTWURF

08.02.2021



KERN  
PLAN

# KiTa Am Heidenhübel

Im Auftrag der:



Kreisstadt Homburg  
Am Forum 5  
66424 Homburg



CJD Homburg/Saar gGmbH  
Einöder Straße 80  
66424 Homburg

## IMPRESSUM

Stand: 08.02.2021, 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](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	17

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Kreisstadt Homburg ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Kindergarten- und Kinderkrippenplätzen vorhanden. Die Kapazitätsgrenzen der bereits bestehenden Betreuungseinrichtungen sind erreicht. Der bestehende Bedarf kann mit dem derzeitigen Angebot nicht mehr gedeckt werden.

Die CJD Homburg/Saar gGmbH hat sich in Abstimmung mit der Kreisstadt Homburg dazu entschlossen, auf einem Grundstück im Stadtteil Einöd, eine neue Kindertagesstätte mit insgesamt 5 Gruppen zu errichten. Die Fläche bietet zudem ausreichend Platz für eine spätere Erweiterung durch einen möglichen Anbau.

Da sich die v.g. Fläche im Eigentum der Stadt befindet, ist diese kurzfristig für die geplante Bebauung verfügbar. Alternative Standorte, welche ebenfalls zeitnah verfügbar wären, sind innerhalb des Stadtteils Einöd nicht vorhanden.

Das Baugrundstück liegt im westlichen Teil von Einöd. Südlich grenzt das Neubaugebiet „Am Heidenhübel“ an das Plangebiet an.

Hier werden sich zukünftig viele junge Familien mit Kindern finden, die Nachfrage nach Betreuungseinrichtungen für diese (Kindergartenplätze) wird dementsprechend hoch sein. Der Bedarf ergibt sich somit langfristig, auch teilweise aus direkter Nachbarschaft heraus.

Über die angrenzende Planstraße des Neubaugebietes „Am Heidenhübel“ ist das Grundstück erschlossen. Bei der Erschließungsstichstraße handelt es sich um eine gering befahrene Anwohnerstraße, so dass dies auch zur Sicherheit der Kinder beim Bring- und Abholvorgang beiträgt.

Die Unterbringung der benötigten Stellplätze für Mitarbeiter/innen der Kindertagesstätte kann - aufgrund der Grundstücksgröße - vollständig innerhalb des Plangebietes an zentraler Stelle erfolgen.

Nach aktueller Rechtsgrundlage ist das Planvorhaben nicht realisierungsfähig, da der Großteil des Plangebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im oberen Wustental und auf dem Heidenhübel“ als Sondergebiet „Baumarkt / Getränkemarkt“ festge-

setzt ist. Deshalb bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Da die Stadt zugleich Eigentümerin und Vorhabenträgerin ist, ist ausgeschlossen, dass aus dem alten Rechtsstatus (SO Baumarkt / Getränkemarkt) noch Forderungen geltend gemacht werden (somit spielt die Betrachtung von Planungsschadensrecht, was durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen könnte, hier keine Rolle).

Die Kreisstadt Homburg hat somit am \_\_\_\_ nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „KiTa Am Heidenhübel“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5.400 m<sup>2</sup>.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im oberen Wustental und auf dem Heidenhübel“ aus dem Jahre 1990.

Mit der Erstellung des 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. 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 m<sup>2</sup> weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 5.400 m<sup>2</sup> 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 b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft ebenfalls zu.

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

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. 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 umweltbezogener 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 das Plangebiet größtenteils als Sonderbaufläche und einen kleinen Teilbereich als Fläche für Wald dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Stadtteils Einöd und nördlich angrenzend zum Neubaugebiet „Am Heidenhübel“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch eine mit Gehölzstrukturen versehene Böschung zur Hauptstraße (B 423) (ca. 15 m tieferliegend),
- im Norden durch die Wohnbebauung entlang des Schlangenhöhler Weges (ca. 15 m tieferliegend) samt deren privaten Gartenflächen und unbebauten, mit Gehölzstrukturen versehene Freiflächen,
- im Osten durch die Wohnbebauung der Heibel- und Theodor-Storm-Straße samt deren privaten Gartenflächen (ca. 15 m höherliegend),
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der Straße des Neubaugebietes „Am Heidenhübel“ sowie eine mit Gehölzstrukturen versehene Böschung.

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



Luftbild mit Geltungsbereich (weiß), ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine größere bislang unbebaute Grün- und Freifläche mit vereinzelt Gehölzbeständen.

Die nördliche und östliche Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung samt deren privaten Gartenflächen geprägt.

Südlich des Plangebietes schließt das Neubaugebiet „Am Heidenhübel“ an. Westlich des Plangebietes verläuft eine mit Gehölzstrukturen versehene Böschung zur Hauptstraße (B 423).

Der Standort ist für die vorgesehene Nutzung (Kindertagesstätte) gut geeignet. Zum einen grenzen unmittelbar an das Plangebiet nur mit dem Planvorhaben verträgliche Nutzungen an. Es sind somit keine gegenseitigen negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Zum anderen stellt das geplante Vorhaben eine sinnvolle Nachverdichtung des Bestandes dar, da Bedarf an einer Betreuungsmöglichkeit für Kinder besteht.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt insgesamt von Osten nach Westen in Richtung Hauptstraße (B 423) sehr stark ab.

Die Einöder Straße B 423 liegt auf einer Höhe von etwa 230 m ü. NN.

Das Plangebiet fängt an der westlichen Grenze hin zur Böschung B423 bei einer



Blick von Norden in das Plangebiet

Höhe von ca. 245 m ü.NN an und steigt bis zur östlichen Grenze hin zur Wohnbebauung auf ca. 260 m ü.NN an. Im Bereich des geplanten KiTa-Gebäudes liegt die Höhe bei etwa 250 m ü.NN.

Das Plangebiet besitzt somit Höhenunterschiede von ca. 15 m von West nach Ost.

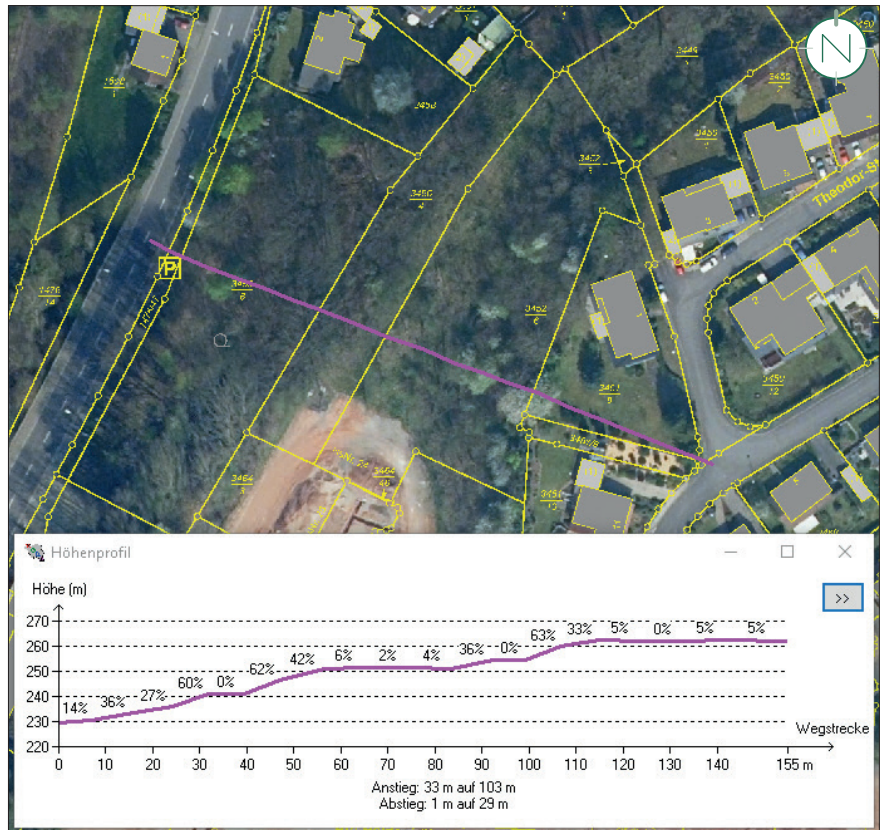
Der gesamte Bereich von der B 423 bis hoch zur Theodor-Sturm-Straße/Hebelstraße sogar einen Höhenunterschied von über 30 m.

Die Topografie hat somit Auswirkungen auf die Konzeption der Erschließung, der Entwässerung des Plangebietes sowie auf die Festsetzungen des Bbauungsplanes. Durch das Planvorhaben wird es zu Reliefveränderungen kommen, da Geländemodellierungen erforderlich sein werden, um eine zweckmäßige Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen.

## Verkehr

Das Plangebiet ist über die südlich angrenzende Straße des Neubaugebietes „Am Heidenhübel“ erschlossen. Über die Heinrich-Spoerl-Straße ist das Plangebiet im weiteren Verlauf mit den Ortsteil Einöd verbunden. Über die B 423 ist das Plangebiet im weiteren Verlauf an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Weitere Erschließungsanlagen mit Ausnahme der internen Erschließung, bedarf es zur Realisierung des Planvorhabens nicht.



Höhenprofil von der B 423 im Westen zur Theodor-Sturm-Straße im Osten; Quelle: LVGL, ZORA Saarland, Stand: 04.02.2021, Bearbeitung: Kreisstadt Homburg

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wurde bereits im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen zum südlich angrenzenden Neubaugebiet hergestellt.

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 (...).“

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Schmutzwasser soll in die neu errichtete Kanalisation des südlich angrenzenden Neubaugebietes abgeleitet werden.

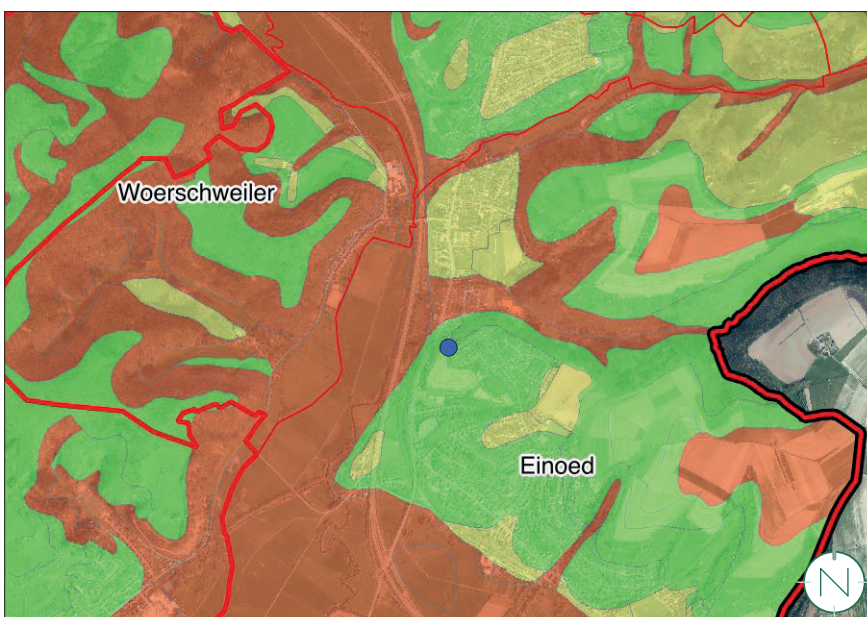
Gemäß dem Kartendienst zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung geeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 09.12.2020).

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

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Kreisstadt Homburg verfolgt mit dem Neubau der Kindertagesstätte im Stadtteil Einöd eine konkrete Planungsabsicht.

Das Plangebiet ist aus mehreren Gründen für den Neubau einer Kindertagesstätte prädestiniert:



Karte zur potenziellen Versickerungseignung (blau = Plangebiet, grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand: 09.12.2020, Bearbeitung: Kernplan

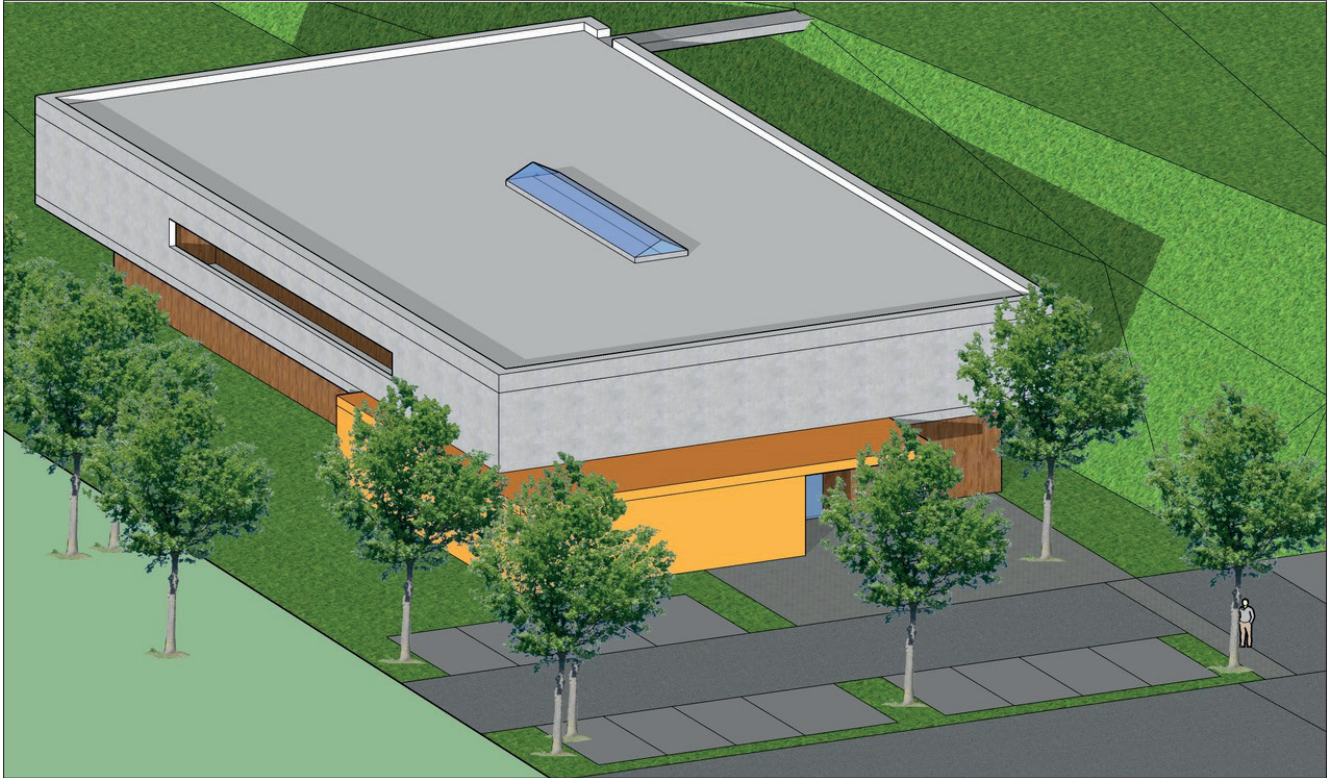
- das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt und ist somit kurzfristig verfügbar; weitere geeignete Flächen, welche kurzfristig verfügbar wären, sind nicht vorhanden
- das Grundstück befindet sich in integrierter Lage im Ortsgefüge,
- aufgrund der umgebenden Nutzungen (überwiegend Wohnnutzungen) sind gegenseitige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten,
- das geplante Vorhaben stellt eine sinnvolle Nachverdichtung des Bestandes dar; es besteht Bedarf einer Betreuungsmöglichkeit für Kinder,
- die infrastrukturelle Erschließung des Grundstückes wurde im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen zum südlich angrenzenden Neubaugebiet hergestellt
- die Dimensionierung des Grundstückes lässt die Realisierung eines ggf. langfristig benötigten Erweiterungsanbaus zu.

### Städtebauliche Konzeption

Die Städtebauliche Konzeption sieht den Neubau einer Kindertagesstätte auf einem Grundstück nördlich des Neubaugebietes „Am Heidenhübel“ vor.



Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf; Quelle: Architekt Lothar Burger, Homburg; Stand: 28.07.2020



Visualisierung; Quelle: Architekt Lothar Burger, Homburg; Stand: 28.07.2020

Hierzu ist ein von Süden nach Norden gerichteter, zweigeschossiger Gebäuderiegel auf dem Plateau geplant.

Die neue Kindertagesstätte soll Räumlichkeiten für 3 Regel- und 2 Krippengruppen vorhalten, dazu das notwendige Nebenraumprogramm und eine angemessen große Außenanlage.

Zur Unterbringung der Stellplätze für Mitarbeiter/innen der Kindertagesstätte wird eine ausreichend dimensionierte Stellplatzfläche an zentraler Stelle errichtet.

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


Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum Homburg
Vorranggebiete	VG für Grundwasserschutz (VW), keine Beeinträchtigung des Grundwassers durch das Vorhaben
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (entspricht dem Planvorhaben)</li> <li>(Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: erfüllt</li> <li>(Z 21) „Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich.“; erfüllt</li> <li>keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen für den Planungsraum</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächen von ausgewiesenen NATURA 2000-Gebieten sind nicht betroffen</li> <li>westlich von Einöd verläuft das NATURA 2000-Gebiet „Blies“ (6609-305), das hier den gesamten Auenbereich umfasst</li> <li>von der Planung ist keine Erhöhung des allgemeinen Siedlungsspezifischen Wirkungsgefüges (z.B. Lärm, Emissionen) auf das NATURA 2000-Gebiet ableitbar</li> </ul>
Regionalpark	nicht betroffen
Biosphärenreservat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einöd liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Bliesgau</li> <li>die Verordnung über das Biosphärenreservat Bliesgau vom 30. März 2007 (Abl. d. S. v. 19.04.2007, S. 874 ff.) sieht lediglich für die Kern- und Pflegezonen Verbote und Regelungen vor</li> <li>gem. § 10 SNG, Abs. 3 Nr. 3 soll innerhalb der Entwicklungszonen auf der Grundlage einer aktiven Bürgerbeteiligung eine nachhaltige Regionalentwicklung betrieben werden</li> </ul>
Wasserschutzgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 20.09.1990 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Bliestal“ (C 35). Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung „Bliestal“ sind zu beachten.</li> <li>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.</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsteile, Nationalparks	<ul style="list-style-type: none"> <li>Naturschutzgebiet „Pfänderbachtal“ (Biosphären-Kernzone) (NSG-BSR-Kernzone-05) ca. 370 m nordöstlich des Plangebietes</li> <li>Landschafts- und Vogelschutzgebiet „Blies“ (VSG/LSG-L-6609- 305) ca. 200 m westlich des Plangebietes</li> <li>Landschaftsschutzgebiet „Wald des Pfändertales nördlich Einöd mit Grünland, Brachen, Feldgehölzen“ (LSG-L_6_02_07) ca. 380 m nordöstlich des Plangebietes</li> <li>Keine Restriktionen für das Vorhaben; Auswirkungen sind nicht zu erwarten</li> </ul>


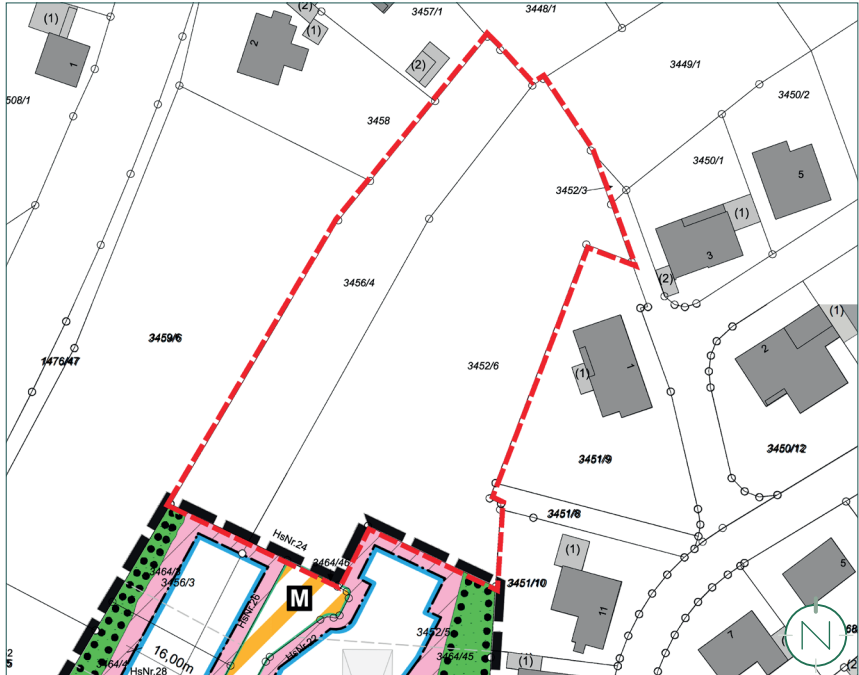
Kriterium	Beschreibung
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen</li> </ul>
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) keine aktuellen Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten im direkten Umfeld des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>innerhalb eines 1km-Radius um die Planungsfläche listen die ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten Saarland, Stand 2017) in der nahegelegenen Bliesau mehrere Nachweise der FFH-Anhang II-Arten Großer Feuerfalter (<i>Lycaena dispar</i>), Helm-Azurjungfer (<i>Coenagrion mercuriale</i>) und Grüne Keiljungfer (<i>Ophiogomphus cecilia</i>); die Grüne Keiljungfer wurde im Imaginalstadium auch innerhalb der Ortslage von Schwarzenbach gesichtet, ebenso wie die Spanische Flagge (ebenfalls FFH Anhang II-Art); am ND Schlangenhöhle befindet sich ein bekanntes Winterquartier des Großen Mausohrs</li> <li>die älteren Artnachweise des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) aus den 80er bzw. 90er Jahren belegen innerhalb eines 1 km-Radius folgende i.S.d. § 44 BNatSchG planungsrelevante Arten: Feldlerche, Wiesenpieper, Kiebitz, Rohrammer und Schwarzkehlchen</li> <li>keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen, nächstgelegene Flächen in der Bliesau, hier befindet sich auch die nächstgelegene ABSP-Fläche</li> </ul>
Baumschutzsatzung der Stadt Homburg	<ul style="list-style-type: none"> <li>auf den Böschungen am Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein z.T. älterer Baumbestand aus Robinien, Traubeneichen und einzelnen Vogelkirschen, von denen geschätzt ca. 10-15 Exemplare gem. § 1 der Baumschutzsatzung der Stadt Homburg geschützt sind</li> <li>relevant sind insbesondere einzelne ältere Traubeneichen mit z.T. höheren Stammstärken (bis 80 cm Durchmesser) im Bereich der unteren Böschung, deren Lage innerhalb des Geltungsbereiches noch zu klären wäre</li> <li>auf dem zentralen Plateau mit lediglich jüngerem Baumaufwuchs befinden sich keine geschützten Bäume</li> <li>zunächst ist somit zu prüfen, inwieweit die Steilböschungen von der Baumaßnahme beansprucht werden sollen und inwieweit geschützte Bäume erhalten werden können</li> <li>für die zu entfernenden Exemplare 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</li> <li>bei der Festlegung der Ersatzleitung wäre auch in Abstimmung mit der Stadt Homburg zu prüfen, inwieweit die Neupflanzung von standortangepassten, einheimischen Arten als Ersatz für die neophytische Robinie (expansive Art der Schwarze Liste) den Ausgleichsumfang reduzieren darf</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Bei der Realisierung des Planvorhabens sind Gehölzstrukturen betroffen. Der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.

Kriterium	Beschreibung
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i. V. m. dem 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"> <li>• der ca. 5.400 qm große Geltungsbereich schließt sich an das Gelände des derzeit entstehenden Wohnparks Am Heidenhübel (ehemaliges Gelände des GLOBUS-Verbrauchermarktes) an</li> <li>• er umfasst ein nach Norden sich verjüngendes künstlich angelegtes Plateau, das innerhalb der zur Bliesau abfallenden Steilhänge angelegt wurde</li> <li>• sowohl der angrenzende Oberhang in Richtung Theodor-Storm-Str. als auch der sehr steile Unterhang zur Bliesau sind in den Geltungsbereich eingeschlossen</li> <li>• die Hangbereiche werden von z.T. älteren Gehölzbeständen eingenommen:</li> <li>• im Unterhang stockt ein Eichenmischbestand mit einzelnen Alteichen (BHD bis ca. 80 cm); unklar ist welche Exemplare innerhalb und welche außerhalb des Geltungsbereiches stehen und/oder ob diese evtl. erhalten werden können; vor dem Hintergrund eines Ausnahmeantrags und einer eventuellen Ausgleichsverpflichtung gem. BaumSchS wäre die genaue Lage der Einzelbäume sowie ihr möglicher Erhalt daher noch zu ermitteln</li> <li>• der nördliche Abschnitt des Unterhanges ist frei von Gehölzen und wird regelmäßig gemäht</li> <li>• der Gehölzbestand am Oberhang ist lückiger, jünger und wird von der Robinie bestimmt, denen einzelne Traubeneichen und wenige Vogelkirschen beigemischt sind; durch die stickstoffbindende und eutrophierende Wirkung der Robinie wird der Unterstand mittlerweile von der Brombeere u.a. Stickstoffzeigern (<i>Urtica dioica</i>, <i>Chelidonium majus</i>, <i>Alliaria petiolata</i>,...) dominiert</li> <li>• der Plateaubereich liegt seit mindestens 2 Dekaden brach und verbuscht lokal vor allem mit Robinien und Brombeerhecken, lediglich der rückwärtige Bereich ist gehölzfrei, durch die Fläche führt ein Fußweg</li> </ul> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage innerhalb der Ortslage von Einöd im Bereich angrenzender bestehender und entstehender Wohngebiete</li> <li>• entsprechende siedlungstypische Lärm- und Stördisposition</li> <li>• Dauerschallpegel der nahegelegenen B 423</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• weder ABSP-Artenpool noch ABDS führen im unmittelbaren Umfeld planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten auf</li> <li>• es besteht ein Gehölzverbund zu dem östlich gelegenen Pfandertal, mit einem Vordringen störempfindlicher Waldarten in den Planbereich ist jedoch aufgrund der Lage und Stördisposition sowie der geringen Ausdehnung des Böschungsgehölzbandes nicht zu rechnen</li> <li>• die Fläche ist daher lediglich als potenzieller Brutstandort für siedlungsholde Gehölzbrüter zu betrachten</li> <li>• hierbei bieten sowohl die Kronenbereiche der Bäume als auch die teils flächigen Brombeerhecken und lokalen Aufwuchsflächen Brutmöglichkeiten</li> <li>• aufgrund der z.T. höheren Stammstärken besteht grundsätzlich eine erhöhte Wahrscheinlichkeit zur Bildung von Rissen, Spalten, Rindentaschen, Astbrüchen, Faulhöhlen und anderen Mikrostrukturen, im Rahmen einer Taxierung konnten jedoch weder an den mittelalten Robinien, noch an den älteren Traubeneichen Höhlenstrukturen entdeckt werden</li> <li>• in der grob strukturierten Borke der Robinien sind jedoch zahlreiche Spalten und Borkenklüfte vorhanden, die mögliche Niststandorte z.B. für den Gartenbaumläufer darstellen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aufgrund offensichtlich fehlender Höhlenstrukturen dürfen gehölzgebundene winteraugliche Quartiere und auch Wochenstuben von Fledermäusen ausgeschlossen werden, von einer Nutzung der Fläche als Jagdraum ist auszugehen</li> <li>• ein Vorkommen der auch entlang von Verkehrswegen und in Siedlungsrandlage nachgewiesenen Haselmaus ist zumindest theoretisch denkbar, auch wenn ein konkreter Fundortnachweis im weiteren Umfeld nicht vorliegt</li> <li>• innerhalb des Geltungsbereiches fehlen zwar die als typisch geltenden Habitatstrukturen (Gebüschreiche, oft sonnenexponierte Waldränder mit einem ausreichenden Nahrungsangebot an Beeren und/oder Haselnüssen), die Erfahrung aus anderen Projekten lehrt allerdings, dass Haselmäuse oftmals auch an Orten vorkommen, die nicht unbedingt mit den bekannten Habitatpräferenzen korrespondieren</li> <li>• auch wenn im Zuge der kursorischen Begehung keine Spuren (Reste von Koben, Fraßspuren,...) entdeckt wurden und sich die genannten Habitatrequisiten in größerem Umfang erst außerhalb der Planungsfläche befinden, kann eine Präsenz nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden; eine Einwanderung aus besser geeigneten Arealen in die Fläche ist über den Gehölzverbund zum Pfaffental durchaus möglich</li> <li>• für die äußerst störungsempfindliche Wildkatze kommt der Siedlungsbereich sowohl als Reproduktionsraum als auch als Streifrevier nicht in Frage</li> <li>• 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</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Bebauungsplan setzt den Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf und private Grünfläche fest</li> <li>• um das Areal vollumfänglich hochbaulich nutzen zu können, wäre jedoch eine Verbreiterung des Plateaus mit umfassenden Geländemodellierungen und -sicherungen erforderlich, die aufgrund der bereits jetzt starken Hangneigung schwer umsetzbar erscheinen</li> <li>• ein Teil der bestehenden Hanggehölze kann erhalten werden (Ausweisung als private Grünfläche)</li> <li>• die Gehölzbestände bieten vielfältige Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter, evtl. auch für Halbhöhlen-/Nischen- oder Spaltenbrüter; Stamm- oder Asthöhlen wurden nicht registriert</li> <li>• aufgrund der Lärm- und Stördisposition dürfte die Fläche in erster Linie durch störresistente und damit i.d.R. eher euryöke/ubiquitäre Arten genutzt werden; für diese kann in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten i.d.R. eine Legal Ausnahme 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</li> <li>• in Bezug auf baumgebundene Fledermausquartiere können zumindest kolonietaugliche bzw. frostfreie Quartiere ausgeschlossen werden, da Baumhöhlen nicht entdeckt wurden; Tagesquartiere von Einzeltieren in den Stammritzen und -spalten sind nicht auszuschließen, wobei eine diesbezügliche Nutzung der Robinie bislang nicht bekannt wurde (M. UTESCH, pers. Mitt.), an den Traubeneichen wurden derartige Strukturen nicht registriert</li> <li>• eine Tötung von Individuen ist bei Einhaltung der Fristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen, ebenso eine Relevanz in Bezug auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG, diese Aussage gilt sowohl für die auf der Planungsfläche vorkommenden Vögel als auch Fledermäuse</li> </ul>



Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>eine Präsenz der Haselmaus kann ohne entsprechende Untersuchungen (systematisches Absuchen nach Freinestern, Fraßspuren und/oder Ausbringen von nest tubes) nicht sicher ausgeschlossen werden</li> </ul> <p>Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln oder evtl. übertagenden Fledermäusen sind im Fall der Entfernung der Gehölze die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten</li> <li>um ein Vorkommen der Haselmaus innerhalb des Geltungsbereiches sicher auszuschließen, sind vor Beginn der Baumaßnahme entsprechende Untersuchungen durchzuführen (Ausbringen und regelmäßige Kontrolle von nest tubes)</li> <li>im Falle eines Nachweises sind in Absprache mit dem LUA Maßnahmen zu ergreifen, die ein Eintreten der Verbotstatbestände n. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausschließen</li> </ul> <p>Weitere Festsetzungsvorschläge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>es wird empfohlen, auf den Böschungen zumindest den Bestand an älteren Traubeneichen zu erhalten</li> <li>ein Ersatz für die entfernten Exemplare ist gem. den Vorgaben der Baumschutzsatzung zu leisten; der Ausgleichsbedarf lässt sich jedoch erst auf der Planungsstufe des konkreten Bauantrages quantifizieren, da erst in diesem Stadium über den Verbleib von Einzelbäumen entschieden werden kann</li> </ul> <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, 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 unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten</li> </ul>
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellung: größtenteils Sonderbaufläche sowie einen kleinen Teilbereich als Fläche für Wald (Quelle: Kreisstadt Homburg)</li> <li>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, Konsequenz: FNP wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</li> </ul> 

Kriterium	Beschreibung
<p>Bebauungsplan „Im oberen Wustental und auf dem Heidenhübel“ (1990)</p>	<p>Relevante Festsetzungen im Bereich des Plangebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Baumarkt / Getränkemarkt“</li> <li>• Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,38; GFZ 0,38; I Vollgeschoss (nur Hauptgebäude gem. BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. 1763)</li> <li>• Stellplatzflächen</li> <li>• Private Grünfläche</li> </ul> 
<p>Bebauungsplan „Wohnpark Heinrich-Spoerl-Straße 1“ (2018) (angrenzend)</p>	<p>Relevante Festsetzungen im Bereich des Plangebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet</li> <li>• Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4; GOKmax. 11,0 m ; II Vollgeschosse</li> <li>• offene Bauweise</li> <li>• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche</li> <li>• Private Grünflächen</li> <li>• Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</li> </ul> 

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Fläche für den Gemeinbedarf; hier: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf werden dann festgesetzt, wenn Flächen hergestellt werden, die der Allgemeinheit dienen und diese eine öffentliche Aufgabe wahrnehmen sollen. Durch die gewählte Zweckbestimmung ergibt sich die zulässige Nutzung hinreichend.

Zulässig sind demnach sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie alle bauliche und sonstigen Anlagen, die diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet sind.

Die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf gewährleistet die nachhaltige Entwicklung der Kindertagesstätte innerhalb des Plangebietes. Die Fläche wird somit langfristig auch für eine Erweiterung der Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche lässt auch bei der Anordnung der Gebäude noch den notwendigen Spielraum, der bis zur Festlegung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich ist.

## Maß der baulichen Nutzung

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

## Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 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).

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 wird eine optimale Auslastung des Grundstücks bei geringer Verdichtung geschaffen. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück zudem ausreichend

Freiflächen für eine Durchgrünung oder die Anlage von Spielplätzen. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Hiermit wird auch sichergestellt, dass obwohl die final zu realisierende Konzeption noch nicht feststeht, nur eine an der Umgebung orientierte Nachverdichtung erfolgt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 entspricht der Bemessungsobergrenze des § 17 BauNVO für ein Mischgebiet. Die nördliche und östliche Umgebung des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan des Kreisstadt Homburg als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der getroffenen Festsetzung wird somit sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die private Grünfläche als Teil des Baugrundstücks / der Grundstücksfläche anzurechnen.

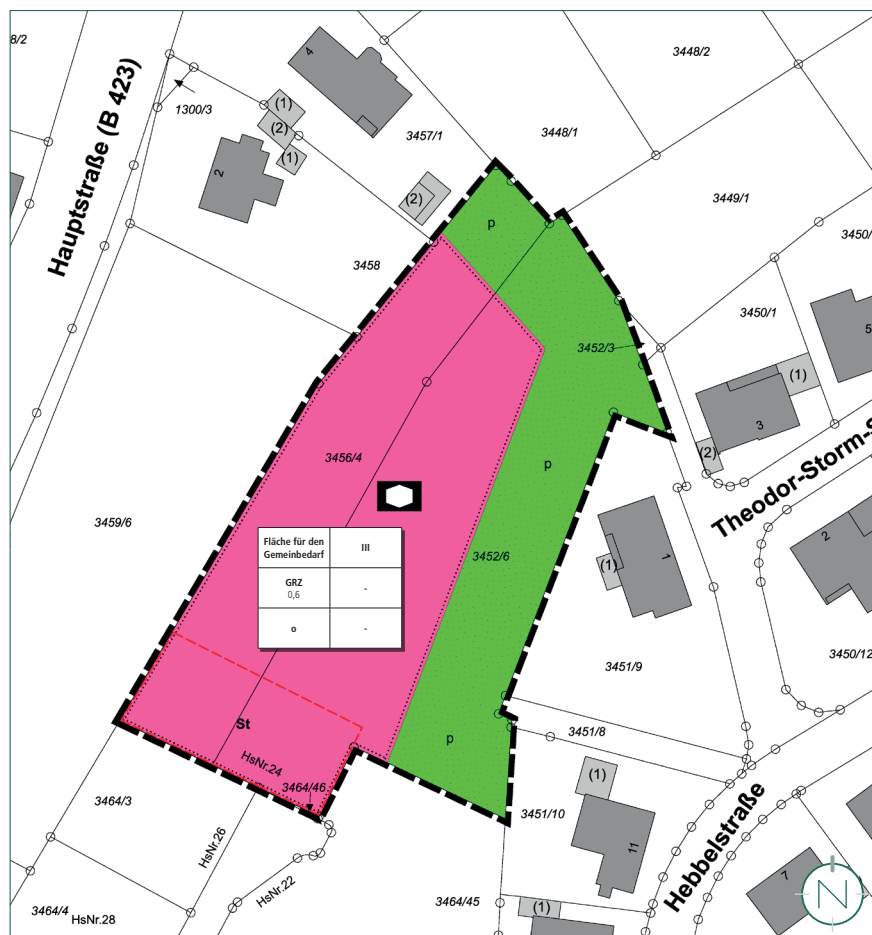
## Zahl der Vollgeschosse

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

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden zu unterbinden.

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse wurde unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes, der Umgebungsbebauung und des ggf. langfristig benötigten Entwicklungspotenzials (z.B. Erweiterungsanbau) ermittelt und festgesetzt. So wird das Einfügen der geplanten Kindertagesstätte in die nähere Umgebung sichergestellt und das Stadtbild gewahrt.

Die städtebauliche Konzeption ist zwar nur zweigeschossig. Die Dreigeschossigkeit



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

schafft jedoch langfristig die Möglichkeit einer Aufstockung.

Aufgrund der Lage der geplanten Bebauung auf dem Plateau und dem beiderseitigen Höhenunterschied von 15 m, ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die geplante Bebauung.

## Bauweise

Gem. § 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.

Für das Plangebiet wurde eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge bis 50 m eröffnet ein höheres Maß an Flexibilität bei der Bemessung des Baukörpers begleichzeitiger Einhaltung der Grenzabstände.

## Fläche für Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Stellplatzfläche dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs an zentraler Stelle. Parksuchverkehr beim Abholen und Bringen der Kinder sowie durch die Beschäftigten in der Umgebung wird somit vermieden.

## Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Teilfläche innerhalb des Plangebietes, die sich aufgrund ihrer Topografie nicht für die Errichtung eines Gebäudes eignet, wird als private Grünfläche festgesetzt. Diese dient auch der Fortführung der privaten Grünfläche aus dem Bebauungsplan „Wohnpark Heinrich-Spoerl-Straße 1“ und damit der Ausweisung einer Grünachse.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung von Verbotsstatbeständen nach §§ 19 und 44 BNatSchG.

Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern und so weit wie möglich auszugleichen.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 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 Plangebiets.

Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzend bestehenden und geplanten Bebauung in der Umgebung bereits grundsätzlich vorhanden.

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

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. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände: Zur Realisierung des Planvorhabens sind Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden zu-

lässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die bestehende Topografie keine negativen Auswirkungen auf das Planvorhaben haben wird und eine Absicherung des natürlichen Geländes in der ausreichenden Dimensionierung sowie eine kindgerechte Freianlagenplanung erfolgen kann.

Einfriedungen, welche zum Schutz der Kinder notwendig sind, sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

# 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 Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet umfasst lediglich eine Fläche von ca. 5.400 m<sup>2</sup> und liegt im Stadtteil Einöd. Durch die vorliegende Planung wird der Bedarf nach einer Betreuungseinrichtung für Kinder in der Umgebung gedeckt.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die Planung hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung und Bauweise in die Umgebung und den Bestand einfügt. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die zu gegenseitige Beeinträchtigungen führen kann. Gem. BauNVO sind Kinderbetreuungseinrichtungen auch in Allgemeinen und Reinen Wohngebieten, so also auch in den angrenzenden Wohn- und Neubaugebieten zulässig. Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten. Es kann von Konfliktfreiheit ausgegangen werden.

Somit kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

### Auswirkungen auf die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung

Die Kapazitätsgrenzen der bestehenden Betreuungseinrichtungen in Homburg-Einöd sind bereits erreicht. Demnach besteht Bedarf an weiteren Betreuungsplätzen für Kinder.

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung werden durch ein der Nachfrage entsprechendes zusätzliches Angebot an Betreuungsplätzen berücksichtigt.

Negative Beeinträchtigungen der sozialen Bedürfnisse sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Bei der Fläche handelt es sich um eine erschlossene Freifläche im nordwestlichen Teil

von Einöd, direkt angrenzend an die bebauete Ortslage.

Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll nachverdichtet. Die angrenzende Bebauung ist überwiegend durch freistehende Einzelhäuser geprägt.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung des Kita-Neubaus eine maßvolle Entwicklung ermöglicht. Die vorgesehene Kindertagesstätte wird sich in die Umgebung einfügen, insbesondere auch aufgrund der Topografie und der bestehenden Höhenunterschiede.

Die Eingrünung des Plangebietes trägt zudem dazu bei, einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entstehen zu lassen.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (u. a. angrenzende Verkehrsfläche, Wohn- und Gartennutzungen) und der daraus resultierenden Stördisposition entsprechend vorbelastet.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (Rodungsfrist).

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten mit Ausnahme der Haselmaus betroffen. Eine Präsenz der Haselmaus kann nach aktuellem Kenntnisstand nicht vollständig ausgeschlossen werden, daher sind vor Beginn der Baumaßnahme entsprechende Untersuchungen durchzuführen (Ausbringen und regelmäßige Kontrolle von nest tubes). Im Falle eines Nachweises sind in Absprache mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz Maßnahmen zu ergreifen, die ein Eintreten der Verbotstatbestände n. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 ausschließen. Erhebliche Auswirkungen sind somit bei Einhaltung der zeitlichen Eingriffsbeschränkungen und Durchführung der mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz ab-

zustimmenden Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Im Übrigen gelten gem. § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des 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 und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Mit der Realisierung der geplanten Nutzung wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Da es sich bei der geplanten Nutzung um keine Nutzung mit intensivem Publikumsverkehr handelt, wird sich das Verkehrsaufkommen überwiegend auf das Bringen und Abholen der Kinder sowie auf den Mitarbeiterverkehr beschränken. Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes sind ausreichend.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern an zentraler Stelle untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Umgebung durch ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung somit nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wurde im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen zum südlich angrenzenden Neubaugebiet ausgebaut. Unter Beachtung der Kapazitäten und ge-

troffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

### **Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Durch das Planvorhaben werden keine Eingriffe in landwirtschaftliche Flächen vorbereitet. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu erwarten.

Bei der Realisierung wird es jedoch zu einem Verlust des Baumbestandes kommen. Insgesamt bleibt der Grüngürtel zwischen Hauptstraße, Schlangenhöhler Weg und Theodor-Storm-Straße aber erhalten. Über die Baumschutzsatzung der Kreisstadt ist der Ausgleich geregelt.

### **Auswirkungen auf die Belange des Klimas**

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

### **Auswirkungen auf private Belange**

Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange bekannt.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert des Grundstückes, 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 (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten). Zum einen sind Kinderbetreuungseinrichtungen gem. BauNVO in Wohn- und Mischgebieten zulässig. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in die Wohnbebauung der Umgebung zu sichern.

Auch aufgrund der topografischen Unterschiede ergeben sich keine Beeinträchtigungen des Stadtbildes für die angrenzenden Wohngebäude.

### **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 Bebauungsplanes**

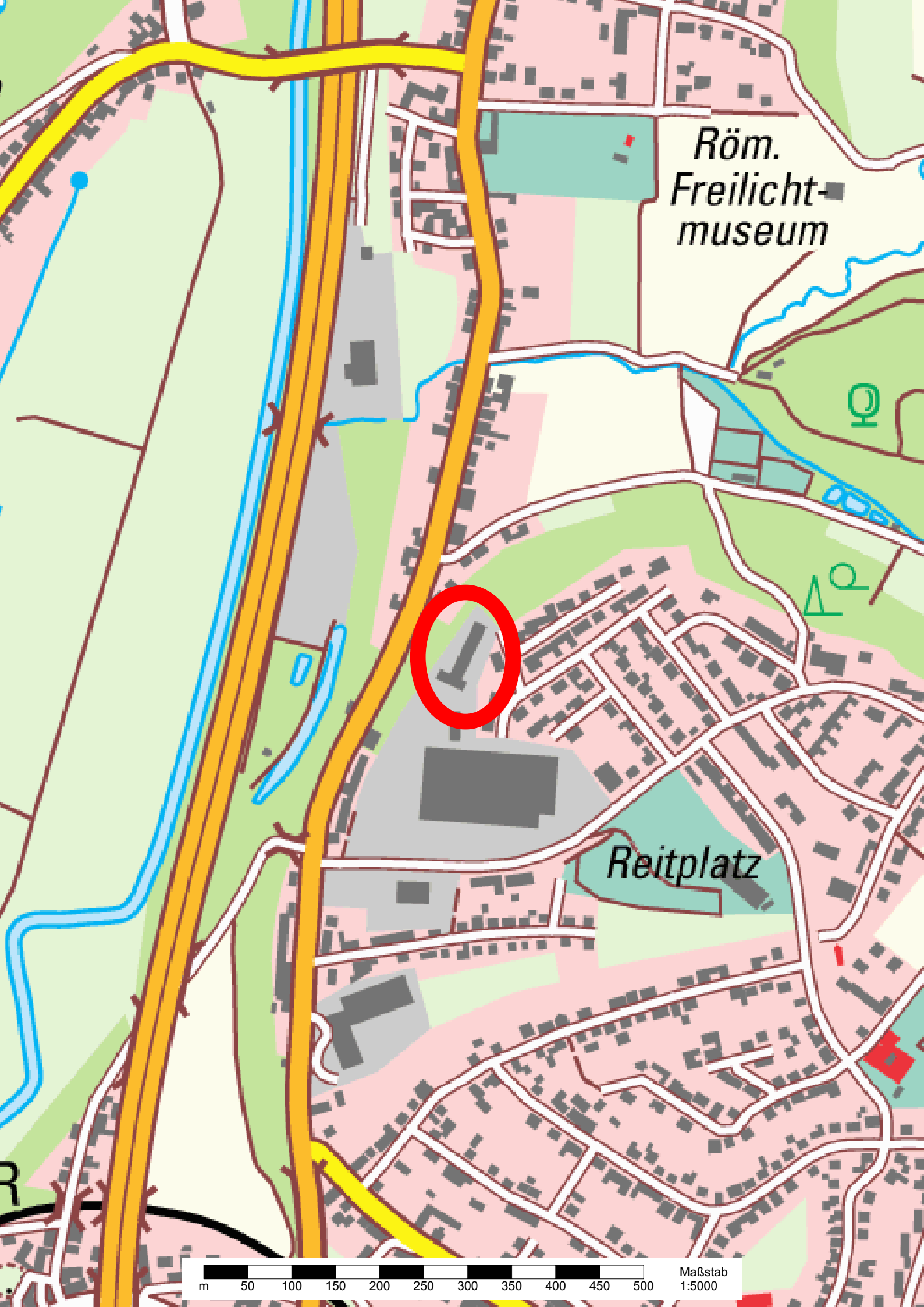
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau einer dringend benötigten Kindertagesstätte
- Langfristige Deckung des Bedarfs an Betreuungspätzen innerhalb des Stadtteils Einöd
- Sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und geringer Erschließungsaufwand
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

### **Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

## Fazit

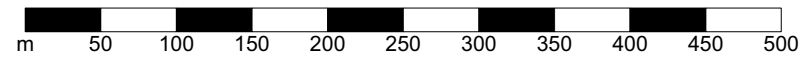
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt Homburg zu dem Ergebnis die Planung umzusetzen.



Röm.  
Freilicht-  
museum



Reitplatz



Maßstab  
1:5000



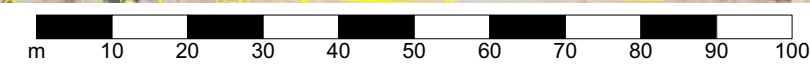
Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.  
Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.



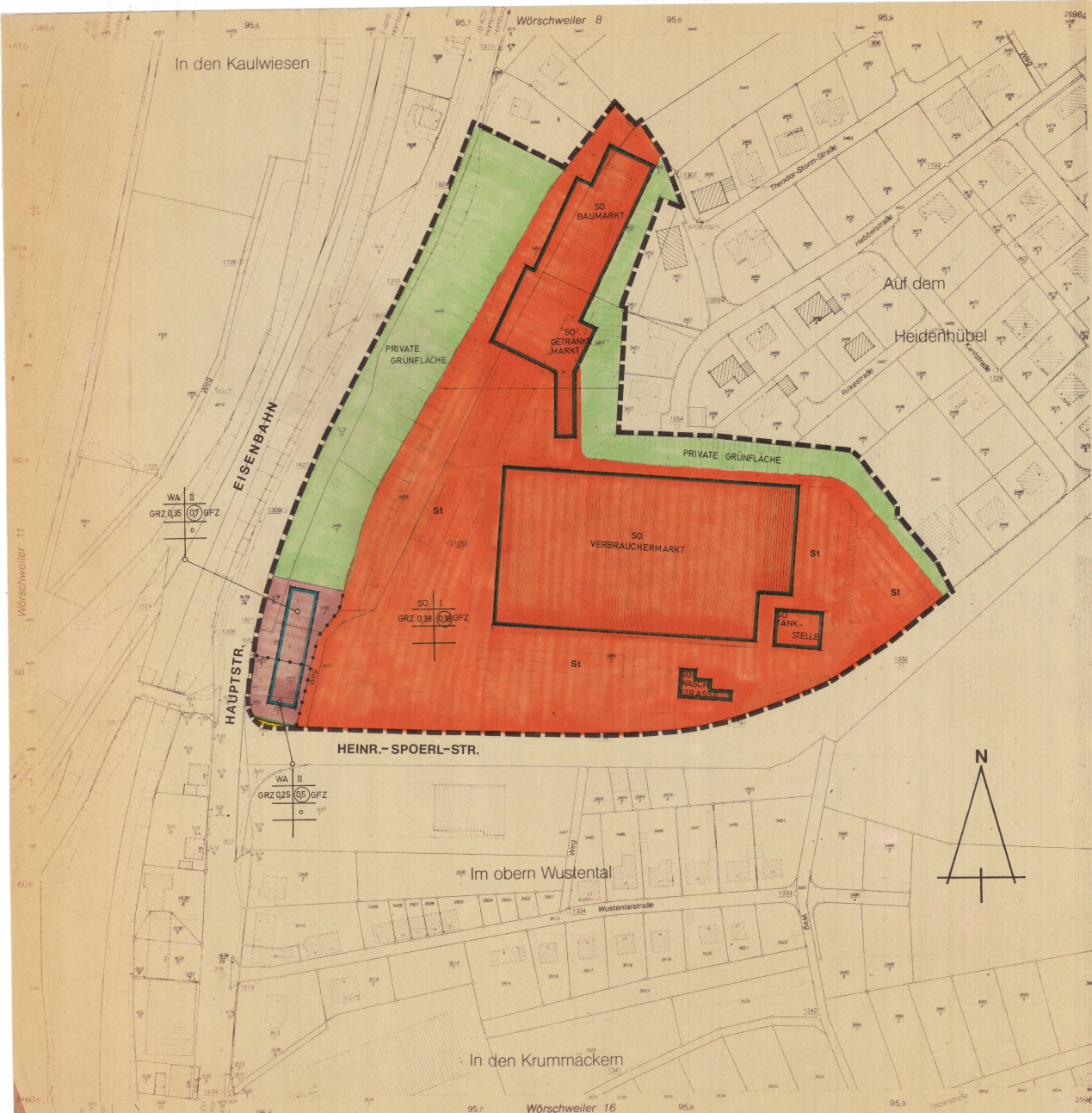
Auf dem Heidenhübel

Theodor-St

Am Heidenhübel



Maßstab 1:1000



1. qualifizierte Auslegung

BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)  
 "IM OBEREN WUSTENTAL UND AUF DEM HEIDENHÜBEL",  
 KREISSTADT HOMBURG

Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben der Planzeichnung mit Zeichenerklärung der folgende Textteil:

- Art der baulichen Nutzung:
- (1) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).  
 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
  - (2) Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO).
    - 2.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.
    - 2.2 Zulässig sind:
      1. Lebensmittelmarkt
      2. Baumarkt
      3. Getränkemarkt
      4. Tankstelle
      5. Waschstraße

Hinweis:

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. S. 1763) geändert durch die Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. S. 2665) findet Anwendung.

VERFAHRENSÜBERSICHT

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat am 27.04.1989 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Beschluß ist am 23.06.1989 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Öffentliche Darlegung und Anhörung - Bürgerbeteiligung - gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind in der Zeit vom 03.07.1989 bis 06.07.1989 durchgeführt worden.

Der Bebauungsplanänderungsentwurf und die Begründung (§ 3 Abs. 2 BauGB) die der Rat am 03.10.1989 beschlossen hat, lagen in der Zeit vom 29.11.1989 bis 29.12.1989 öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung, mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, wurden am 18.11.1989 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat am 03.04.1990 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen befunden, die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 12 MBO beschlossen.

Homburg, den 03.04.1990

Der Oberbürgermeister

Dieser Plan wurde von der Kreisstadt Homburg am 6.4.1990 gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Saarbrücken, den 2.9.1990  
 Der Minister für Umwelt  
 i. A. *[Signature]*  
 (Würken)

SAARLAND  
 Der Minister  
 für Umwelt  
 65-4437/50 2/1m

Die Öffentlichkeitsbeteiligung des Angelegungsverfahrens wurde gemäß § 12 Satz 1 BauGB am 6.10.1990 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Z EICHENERKLÄRUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
- SO Sonstige Sondergebiete
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- IM Zahl der Vollgeschosse
- o Offene Bauweise
- Baugrenzen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Grünflächen
- St Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- .... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

KREISSTADT HOMBURG/SAAR



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

IM OBEREN WUSTENTAL UND AUF DEM HEIDENHÜBEL

MASZSTAB: 1:1000

STADTBAUAMT  
 ABTEILUNG STADTPLANUNG

HOMBURG, DEN 3.4.1990

SACHBEARBEITER : *[Signature]*

ABTEILUNGSLEITER : *[Signature]*

BAUDIREKTOR *[Signature]*  
 Ehrmanntraut

