

2023/0078/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz und Büro Kernplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnbebauung Kaiserslauterer Straße 170, Gemarkung Bruchhof-Sanddorf, hier: Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	16.03.2023	N
Stadtrat (Entscheidung)	30.03.2023	Ö

Beschlussvorschlag

- a. Dem Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens wird zugestimmt
- b. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Kaiserslauterer Straße 170“ 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 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen

Sachverhalt

Die Vorhabenträgerin, die VLANA GmbH, vertreten durch Herrn Vladimir Bernhart, Betzenttalstr. 15, 66386 St. Ingbert, hat mit Schreiben vom 06.03.2023 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt.

In Homburg sollen im Stadtteil Bruchhof-Sanddorf im Bereich der Kaiserslauterer Straße 170 nach Abriss des Bestandsgebäudes und der dazugehörigen Nebenanlagen zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohneinheiten und zwei Doppelhäuser errichtet werden.

Bei dem Grundstück handelt es sich aktuell um ein leerstehendes freistehendes Einfamilienhaus mit privater Grün- und Freifläche.

Die Erschließung ist durch die direkte Lage an der Kaiserslauterer Straße gesichert, wobei die im rückwärtigen Bereich geplante Bebauung über eine zu errichtende Straße erschlossen werden soll. Der ruhende Verkehr kann vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden. Es sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen.

Der Standort ist für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist.

Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde erarbeitet und ist auf dem Rechtsplan dargestellt.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Auf dieser Grundlage kann die geplante Wohnbebauung nicht realisiert werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt für die Fläche eine Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Zur Realisierung der Planungsziele sollen in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen werden (Auswahl):

- Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung.
- Die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen und maximalen Geschossigkeiten zur Vermeidung der Entstehung überdimensionierter Bauten.
- Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze zur Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück.
- Die Festsetzung von max. 2 bzw. max. 8 Wohneinheiten je Wohngebäude.
- Die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Straße zur Erschließung des Plangebietes.
- Die Festsetzung der Eingrünung nicht überbauter Flächen sowie der Installation von Photovoltaik, als naturschutzfachliche Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Kaiserslauterer Straße 170“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Kaiserslauterer Straße (L 119),
- im Süden durch die Bebauung und private Freifläche der Straße „Am Gutshof“ Hs.-Nr. 38 und 42,
- im Osten durch die Bebauung und private Freifläche der Straße „Am Gutshof“ Hs.-Nr. 14, 14a und 32 und einer Grün- und Freifläche mit Gehölzstrukturen im Bereich der Kaiserslauterer Straße (L 119) sowie
- im Westen durch die Bebauung und private Freifläche der Kaiserslauterer Straße 166a.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 3.270 m².

Finanzielle Auswirkungen

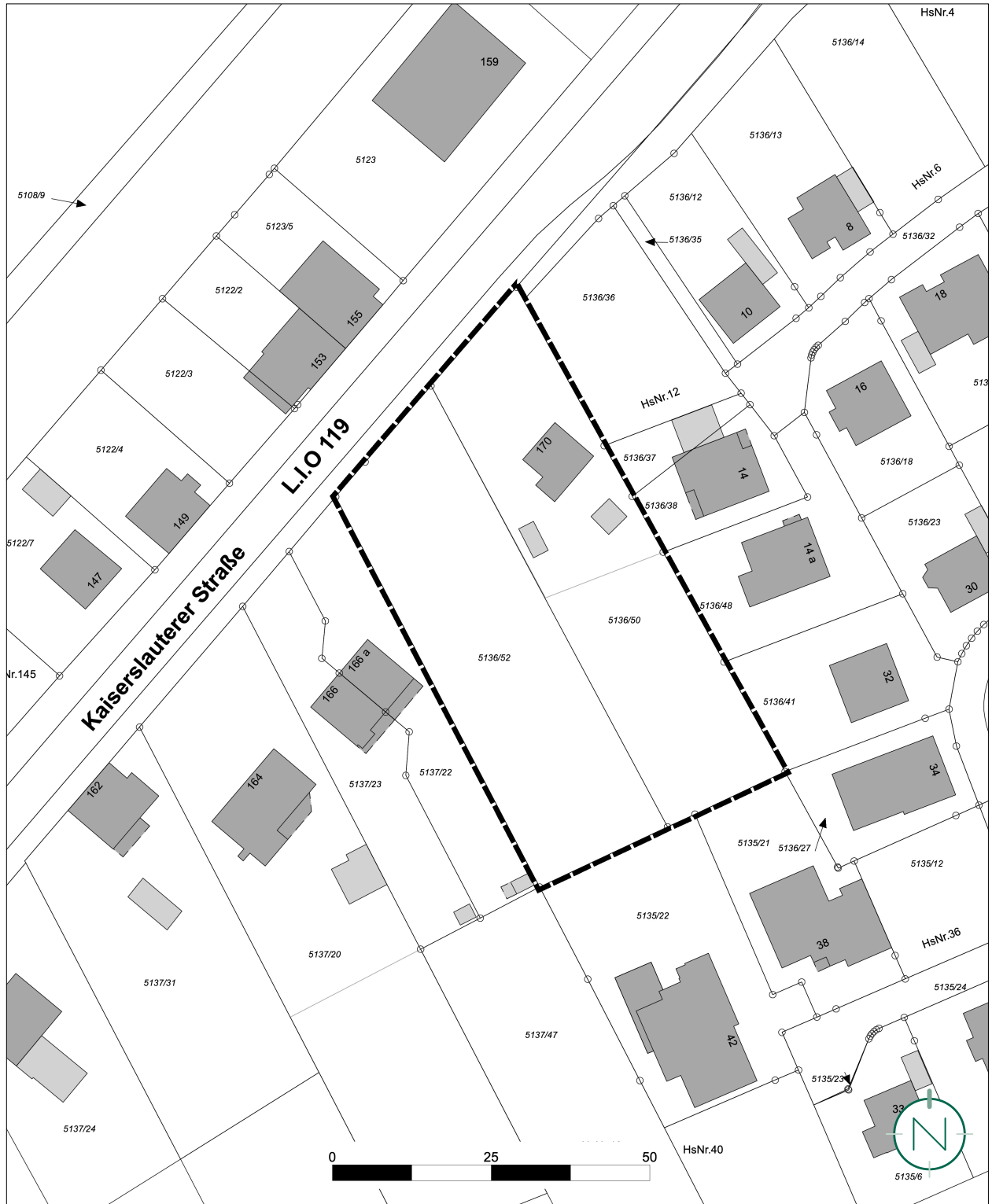
Keine

Anlage/n

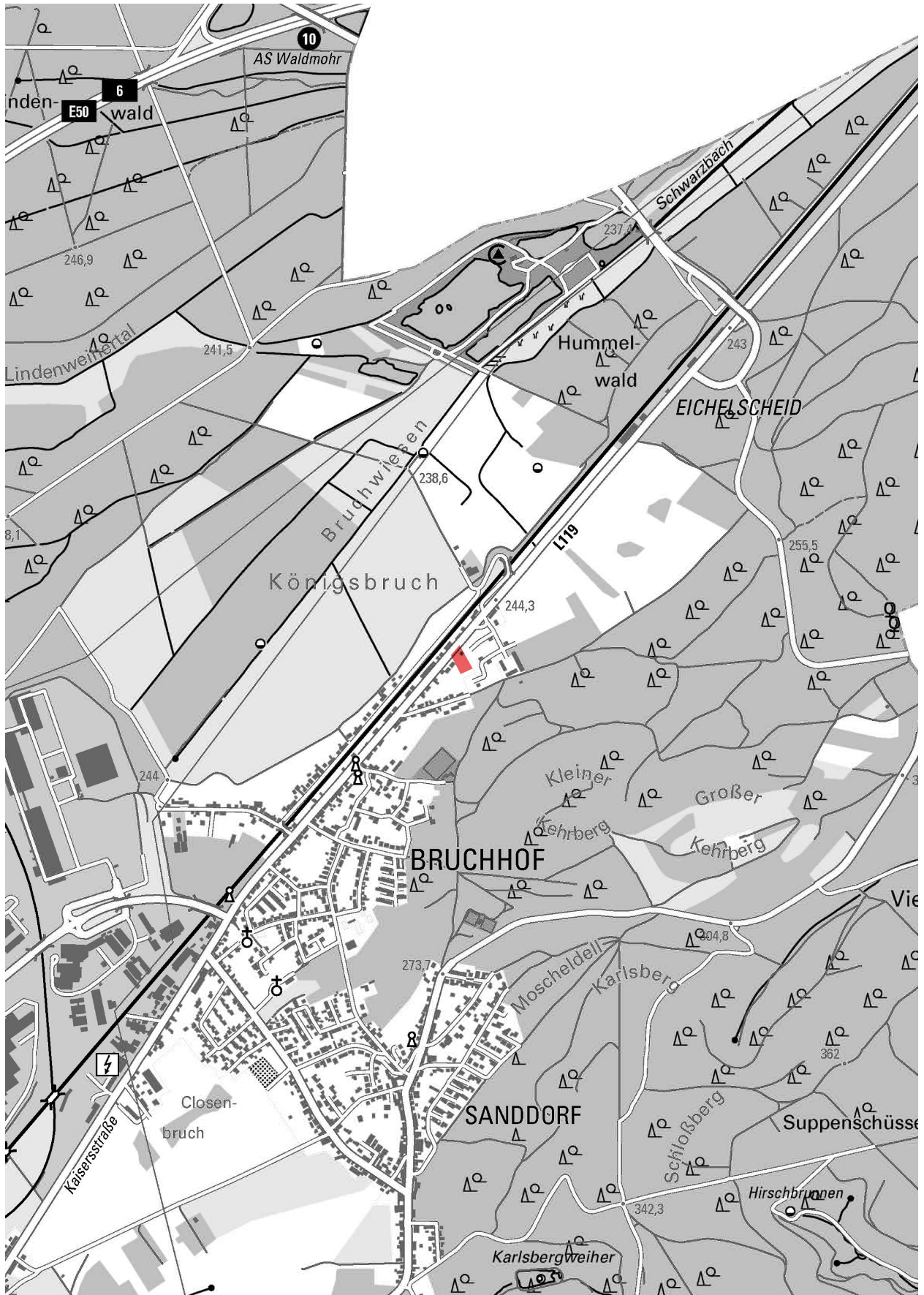
- 1 Antrag (nichtöffentlich)
- 2 Geltungsbereich (öffentlich)
- 3 Planzeichnung (öffentlich)
- 4 Begründung (öffentlich)
- 5 Luftbild und Kataster (öffentlich)

LAGEPLAN, OHNE MASSSTAB

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Kaiserslauterer Straße 170“ in der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Bruchhof.

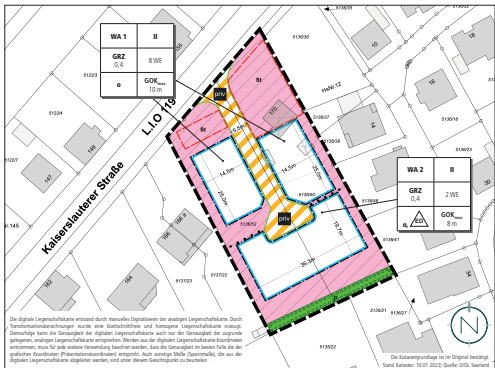


Quelle: LVGL Saarland; Bearbeitung: Kernplan



Quelle: ZORA, Z – 026/05, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die obigen Vegetationsflächen entstammen dem jeweiligen Topographischen oder sonstigen Lageplanunterlagen. Durch Vegetationsmessungen wurde eine Baumstammzahl und korrespondierende Baumarten festgestellt. Die obigen Flächen sind als Vegetationsflächen zu bezeichnen. Die Flächen sind als Grünflächen zu bezeichnen. Die Flächen sind als Grünflächen zu bezeichnen. Die Flächen sind als Grünflächen zu bezeichnen.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 1 BAUGB)
	ALLEMGEINES WOHNGEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB iVm § 9 Abs. 1 BAUGB)
	HÖHE BAUALLER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMAß; HIER: MAXIMALE ZULÄSSIGE GEBÄUDEBEREICHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB iVm § 9 Abs. 1 BAUGB)
	GRÜNFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BAUGB iVm § 9 Abs. 1 BAUGB)
	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMAß) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB iVm § 9 Abs. 1 BAUGB)
	OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BAUGB iVm § 9 Abs. 1 BAUGB)
	BAUWEISE / HAUSFORM; HIER: EINZEILHÄUSER, DOPPELHÄUSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BAUGB iVm § 9 Abs. 1 BAUGB)
	BAUREIZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BAUGB iVm § 9 Abs. 1 BAUGB)
	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BAUGB iVm § 9 Abs. 1 BAUGB)
	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHN-EINHEITEN IN WOHNGEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BAUGB)
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: PRIVATSTRASSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BAUGB)
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB)
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BAUGB)
	RÜCKBAU GEBÄUDE / BAULICHE ANLAGE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER MASS DER NUTZUNG

	ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE
--	-----------------------------------

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



Quelle: V&A-GmbH, Bestandsplan 15.06.2020, Projekt Status: Planung, Standplan 2023

TEIL B: TEXTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

- BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
§§ 1-14 BAUNVO
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
§§ 1-14 BAUNVO
- ALLEMGEINES WOHNGEBIET (WA 1)**
zulässig sind:
1. Wohngebäude (hier max. 8 Wohneinheiten je Gebäude),
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
nicht zulässig sind:
1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen,
7. Anlagen für sportliche Zwecke.
ALLEMGEINES WOHNGEBIET (WA 2)
zulässig sind:
1. Wohngebäude (hier max. 2 Wohneinheiten je Gebäude),
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
nicht zulässig sind:
1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen,
7. Anlagen für sportliche Zwecke.

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. §§ 16-21 BAUNVO
- HÖHE BAUALLER ANLAGEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 18 BAUNVO
- GRÜNFLÄCHENZAHL**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 19 BAUNVO
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 20 ABS. 1 BAUNVO
- BAUWEISE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 22 BAUNVO
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
LVM. § 12 BAUNVO
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHN-EINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 9 BAUGB
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: PRIVATSTRASSE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

- GRÜNDFLÄCHENZAHL**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 19 BAUNVO
- NORD-ANSICHT**
Quelle: V&A-GmbH, Bestandsplan 15.06.2020, Projekt Status: Planung, Standplan 2023
- SÜD-ANSICHT**
Quelle: V&A-GmbH, Bestandsplan 15.06.2020, Projekt Status: Planung, Standplan 2023

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 20 ABS. 1 BAUNVO
- BAUWEISE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 22 BAUNVO
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRÜNDFLÄCHEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
LVM. § 23 BAUNVO

- GRÜNDFLÄCHENZAHL**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 19 BAUNVO
- NORD-ANSICHT**
Quelle: V&A-GmbH, Bestandsplan 15.06.2020, Projekt Status: Planung, Standplan 2023
- SÜD-ANSICHT**
Quelle: V&A-GmbH, Bestandsplan 15.06.2020, Projekt Status: Planung, Standplan 2023

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 20 ABS. 1 BAUNVO
- BAUWEISE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 22 BAUNVO
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRÜNDFLÄCHEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
LVM. § 23 BAUNVO

- GRÜNDFLÄCHENZAHL**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 19 BAUNVO
- NORD-ANSICHT**
Quelle: V&A-GmbH, Bestandsplan 15.06.2020, Projekt Status: Planung, Standplan 2023
- SÜD-ANSICHT**
Quelle: V&A-GmbH, Bestandsplan 15.06.2020, Projekt Status: Planung, Standplan 2023

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 20 ABS. 1 BAUNVO
- BAUWEISE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 22 BAUNVO
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRÜNDFLÄCHEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
LVM. § 23 BAUNVO

- GRÜNDFLÄCHENZAHL**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 19 BAUNVO
- NORD-ANSICHT**
Quelle: V&A-GmbH, Bestandsplan 15.06.2020, Projekt Status: Planung, Standplan 2023
- SÜD-ANSICHT**
Quelle: V&A-GmbH, Bestandsplan 15.06.2020, Projekt Status: Planung, Standplan 2023

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 20 ABS. 1 BAUNVO
- BAUWEISE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 22 BAUNVO
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRÜNDFLÄCHEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
LVM. § 23 BAUNVO

- GRÜNDFLÄCHENZAHL**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 19 BAUNVO
- NORD-ANSICHT**
Quelle: V&A-GmbH, Bestandsplan 15.06.2020, Projekt Status: Planung, Standplan 2023
- SÜD-ANSICHT**
Quelle: V&A-GmbH, Bestandsplan 15.06.2020, Projekt Status: Planung, Standplan 2023

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 20 ABS. 1 BAUNVO
- BAUWEISE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 22 BAUNVO
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRÜNDFLÄCHEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
LVM. § 23 BAUNVO

- GRÜNDFLÄCHENZAHL**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 19 BAUNVO
- NORD-ANSICHT**
Quelle: V&A-GmbH, Bestandsplan 15.06.2020, Projekt Status: Planung, Standplan 2023
- SÜD-ANSICHT**
Quelle: V&A-GmbH, Bestandsplan 15.06.2020, Projekt Status: Planung, Standplan 2023

- GRÜNDFLÄCHENZAHL**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 19 BAUNVO
- NORD-ANSICHT**
Quelle: V&A-GmbH, Bestandsplan 15.06.2020, Projekt Status: Planung, Standplan 2023
- SÜD-ANSICHT**
Quelle: V&A-GmbH, Bestandsplan 15.06.2020, Projekt Status: Planung, Standplan 2023

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 20 ABS. 1 BAUNVO
- BAUWEISE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 22 BAUNVO
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRÜNDFLÄCHEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
LVM. § 23 BAUNVO

- GRÜNDFLÄCHENZAHL**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 19 BAUNVO
- NORD-ANSICHT**
Quelle: V&A-GmbH, Bestandsplan 15.06.2020, Projekt Status: Planung, Standplan 2023
- SÜD-ANSICHT**
Quelle: V&A-GmbH, Bestandsplan 15.06.2020, Projekt Status: Planung, Standplan 2023

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 20 ABS. 1 BAUNVO
- BAUWEISE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 22 BAUNVO
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRÜNDFLÄCHEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
LVM. § 23 BAUNVO

- GRÜNDFLÄCHENZAHL**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
LVM. § 19 BAUNVO
- NORD-ANSICHT**
Quelle: V&A-GmbH, Bestandsplan 15.06.2020, Projekt Status: Planung, Standplan 2023
- SÜD-ANSICHT**
Quelle: V&A-GmbH, Bestandsplan 15.06.2020, Projekt Status: Planung, Standplan 2023

Wohnbebauung Kaiserslauterer Straße 170

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

ENTWURF

28.02.2023, Entwurf



KERN
PLAN

Wohnbebauung Kaiserslauterer Straße 170

Im Auftrag:

VLANA GmbH
Betzentelstr. 15
66386 St. Ingbert

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der
Kreisstadt Homburg, Stadtteil Bruchhof-Sanddorf

IMPRESSUM

Stand: 28.02.2023, Entwurf

Verantwortlich:

Dipl.-Ing. Hugo Kern
Raum- und Umweltplaner
Geschäftsführender Gesellschafter

Dipl.-Ing. Sarah End
Raum und Umweltplanerin
Geschäftsführerin

Projektbearbeitung:

B.Sc. Paula Dietz, Raumplanung

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	5
Das Projekt	13
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	16
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	20

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Homburger Stadtteil Bruchhof-Sanddorf im Bereich der Kaiserslauterer Straße (L 119) sollen nach Abriss des Bestandsgebäudes und der dazugehörigen Nebenanlagen zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohneinheiten und zwei Doppelhäuser entstehen (Schließen einer Baulücke, Nachverdichtung). Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich aktuell um ein leerstehendes freistehendes Einfamilienhaus mit privater Grün- und Freifläche.

Die Erschließung der Fläche ist über die Kaiserslauterer Straße (L 119) bereits gewährleistet, wobei es zur Erschließung der geplanten Bebauung im rückwärtigen Bereich der Errichtung einer Wohnstraße bedarf. Die erforderlichen Stellplätze (ruhend der Verkehr) können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

Der Standort ist für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung durch überwiegend Wohnnutzung geprägt ist. Eine stetige Nachfrage nach Wohnraumangebot ist aufgrund der Attraktivität der Kreisstadt Homburg als Wohn- und Arbeitsort vorhanden. Daher ist die Kreisstadt Homburg auch bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Vorhabenträger und Grundstückseigentümer für die Realisierung der geplanten Nutzung ist die VLANA GmbH, vertreten durch Herrn Vladimir Bernhart, Betzentelstr. 15, 66386 St. Ingbert.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Auf dieser Grundlage kann die geplante Wohnbebauung teilweise realisiert werden. Daher bedarf es der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg hat nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Kaiserslauterer Straße 170“ in seiner Sitzung am _____. beschlossen.

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. 3.270 qm 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. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan 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 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 die Fläche eine Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 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 hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Bruchhof-Sanddorf. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage am östlichen Siedlungsrand im Bereich der Kaiserslauterer Straße (L 119).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Kaiserslauterer Straße (L 119),
- im Süden durch die Bebauung und private Freiflächen der Straße Am Gutshof Hs.-Nr. 38 und 42,
- im Osten durch die die Bebauung und private Freiflächen der Straße Am Gutshof Hs.-Nr. 14, 14a und 32 und einer Grün- und Freifläche mit Gehölzstrukturen im Bereich der Kaiserslauterer Straße (L 119) sowie
- im Westen durch die Bebauung und private Freifläche der Kaiserslauterer Straße 166a.

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

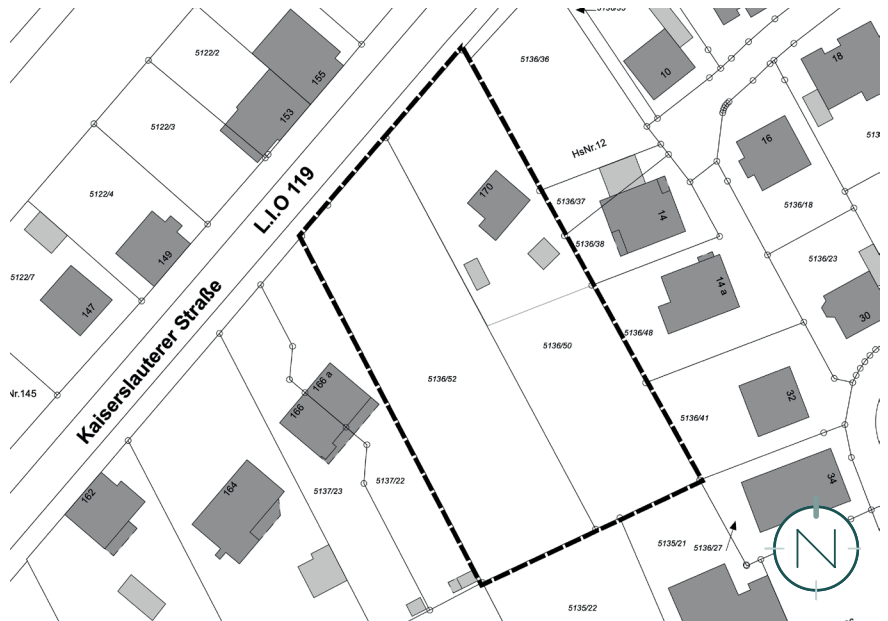
Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

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

Das Plangebiet stellt derzeit eine mit einem freistehenden Einfamilienhaus, welches aber derzeit leersteht, bebaute Wohnbaufläche mit Gehölzbeständen dar.

Die Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzung und private Freiflächen (Privatgärten) geprägt. Im direkten Umfeld befindet sich zusätzlich eine Autowerkstatt.

In der erweiterten Nachbarschaft befindet sich außerdem das Gut Königsbruch (ca.



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

300 m südöstlich in der Straße „Am Gutshof“) und der Sportplatz (ca. 800 m südlich in der Straße „Kehrberg“).

Festsetzung des Baufensters) auswirken wird.

Das Plangebiet ist somit für Wohnnutzung prädestiniert.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Kaiserslauterer Straße (L 119) erschlossen. Über diese ist das Plangebiet mit dem Ortskern von Bruchhof-Sanddorf, aber auch der Stadtmitte von Homburg verbunden. Die Kaiserslauterer Straße (L 119) verbindet das Plangebiet zusätzlich mit dem überörtlichen Verkehrsnetz.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere



Blick auf bestehende Bebauung (Rückansicht) innerhalb des Plangebietes

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „Bechhofer Str.“ und „Am Gutshof“, so dass davon auszugehen ist, dass der ÖPNV genutzt wird und kein über das übliche Maß hinausgehender Stellplatzbedarf besteht.

Zur internen Erschließung bedarf es für die Realisierung des Vorhabens einer Wohnstraße.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch abgestimmt werden.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Gebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits aufgrund der Bestandsbebauung vorhanden.

Da das Plangebiet und die Umgebung bereits vor 1990 bebaut waren, ist eine Entwässerung im Mischsystem grundsätzlich zulässig. Trotzdem soll im Gebiet ein getrennter Niederschlagswasserkanal verlegt werden, um langfristig eine getrennte Ableitung sicherzustellen.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung des Bodens ist der Geltungsbereich für eine Versickerung bedingt geeignet. (Quelle: LVGL, Geoportail Saarland, Stand der Abfrage: 20.01.2023) Dies ist nur ein Anhaltspunkt und muss im Zuge der Detailplanung nochmal geprüft werden.

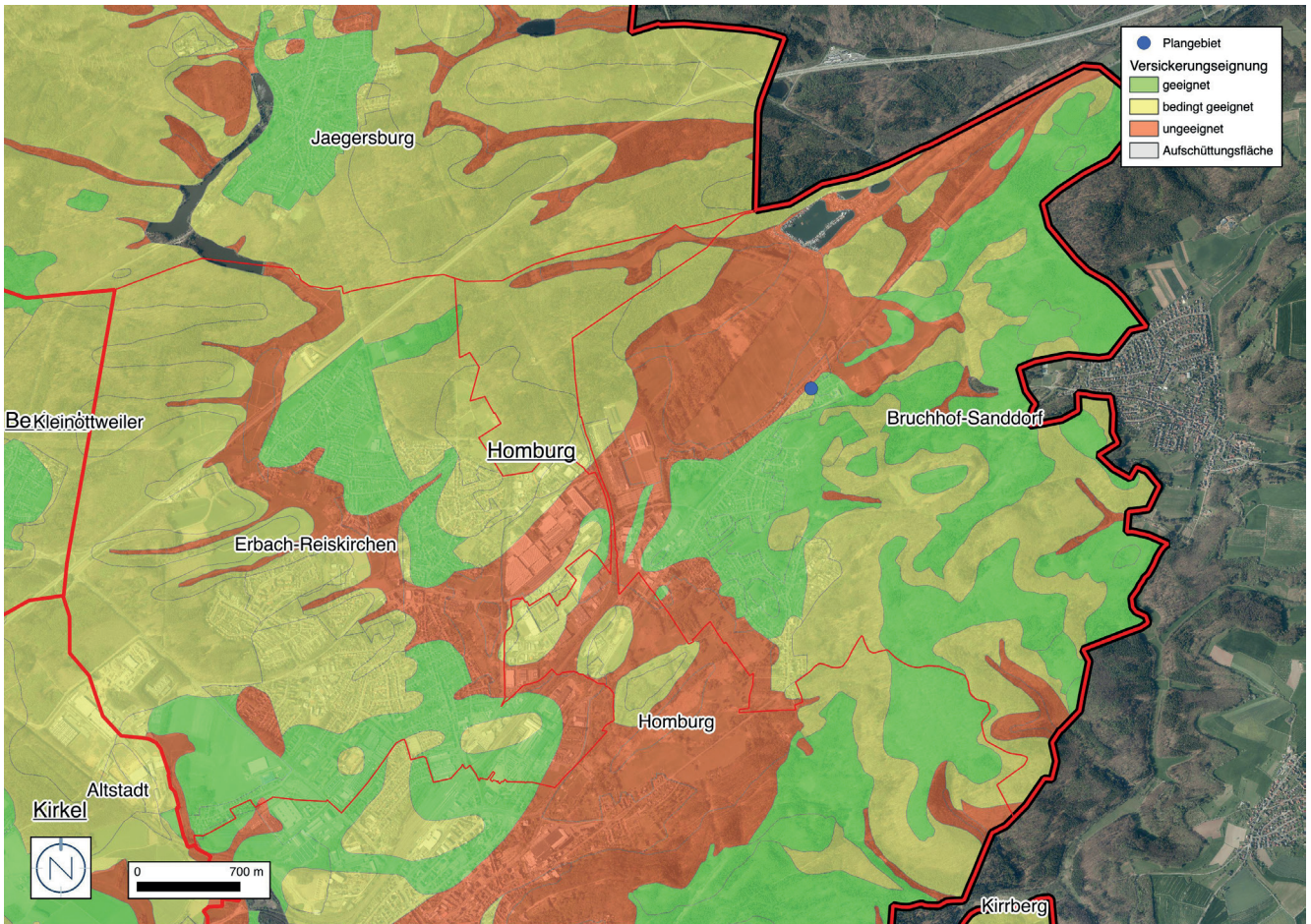


Wohnbebauung in der Umgebung (Kaiserslauterer Straße)

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



Geobasisdaten, © LVGL ONL 881/2023; Bearbeitung: Kernplan GmbH



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 20.01.2023)

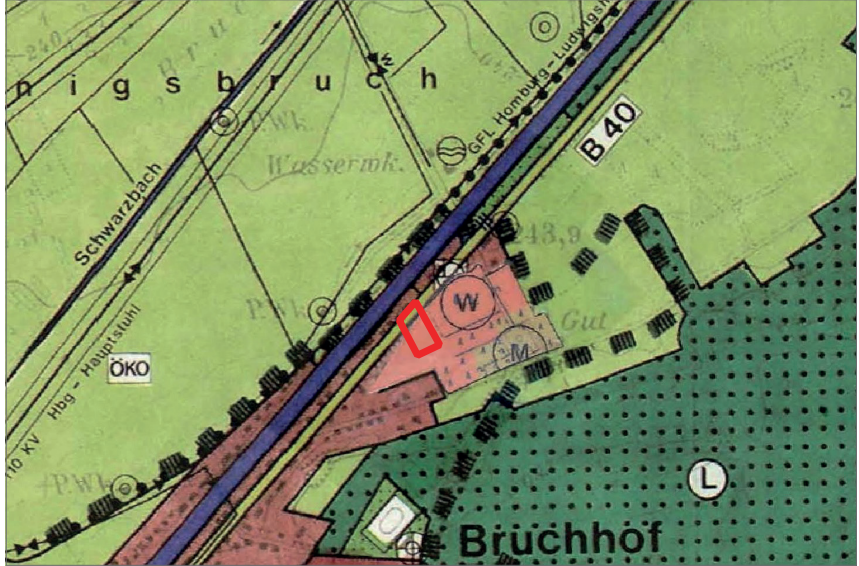
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum Homburg
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> Lage in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (entspricht dem Planvorhaben) (Z 12): Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr Baulandreserve dient der Nachverdichtung keine Auswirkung auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots <p>Es wird beantragt, dass aufgrund § 13a BauGB (Bebauungsplan, der der Nachverdichtung dient) die Wohneinheiten nicht angerechnet werden</p>
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume (rein informelles Instrument ohne restriktive Wirkungen)
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Wasserschutzgebiet	<ul style="list-style-type: none"> Lage innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes 100 m in nördliche Richtung: Wasserschutzgebiet, Schutzzone II
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	nicht betroffen <ul style="list-style-type: none"> 200 m in südliche und östliche Richtung: Landschaftsschutzgebiet 100 m in nördliche Richtung: Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet aufgrund der Entfernung und der Lage inmitten einer bestehenden Wohnbebauung keine Beeinträchtigung
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	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:

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten Saarland, Stand 2017) im direkten Umfeld; innerhalb eines 1 km-Radius zwei Fundorte der Schlingnatter (C. BRAUNBERGER, 2011) entlang der Bahnlinie Homburg-Kaiserslautern, ein Nachweis der Zwergfledermaus (FFH-Grunderfassung, C. HARBUSCH) und ein Nachweis des Kleinen Wasserfrosches unmittelbar westlich des Campingplatzes Königsbruch (A.+H.J. FLOTTMANN) • die älteren Artnachweise des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) aus den 80er bzw. 90er Jahren belegen am Rand des Königsbruches in einer Entfernung < 1 km ein Vorkommen der im Saarland sehr selten gewordenen Arten Klebitz, Braunkehlchen und Wiesenpieper • keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen, nächstgelegene Flächen im Königsbruch, hier befindet sich auch die nächstgelegene ABSP-Fläche
Baumschutzsatzung der Stadt Homburg	<ul style="list-style-type: none"> • innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 5 Douglasien / Fichten und eine Salweide mit sehr tiefem Kronensatz, die aufgrund ihres Stammumfangs > 100 cm gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Homburg geschützt sind; alle anderen Bäume besitzen nicht den erforderlichen Stammumfang • im Falle einer Fällung 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 und besonderer Artenschutz	
<u>Allgemeiner Schutz</u> wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
<u>Besonderer Artenschutz</u> (§§ 19 und 44 des BNatSchG) Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG 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.	<u>Biotop- / Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</u> <ul style="list-style-type: none"> • der Geltungsbereich umfasst ein derzeit ungenutztes Wohngrundstück und ein bisher unbebautes verbrachtes Flurstück daneben (bisherige Baulücke) an der sehr stark befahrenen Kaiserslauterer Straße • neben dem leerstehenden Wohngebäude befinden sich auf der Fläche noch ein halb verfallener Geräteschuppen und eine Blechgarage • der Platz vor dem Wohngebäude ist geschottert • die früher offenbar zierrasenartig genutzte Fläche unterliegt seit Aufgabe der Nutzung der Sukzession, neben den gepflanzten Ziergehölzen (Liguster, Kirschlorbeer) kommen vor allem Birken, Besenginster, Kiefern, Schlehe, Brombeeren sowie Stiel- und Traubeneichen auf; lediglich im Bereich stark verfilzter Grasbulten fehlt der Gehölzaufwuchs • im rückwärtigen Bereich befinden sich insgesamt 5 ältere Douglasien bzw. Fichten; diese sind die einzigen Gehölze mit höheren Stammstärken und, ebenso wie eine ältere Salweide an der vorderen Grundstücksecke, nach der Baumschutzsatzung der Stadt Homburg geschützt

Kriterium	Beschreibung
	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;">  </div> <p data-bbox="587 1198 1452 1344">von oben links nach unten rechts: ehemalige Zierrasenfläche mit Birkenaufwuchs hinter dem ehemaligen Wohngebäude; weitgehend gehölzfreie verfilzte ehemalige Zierrasenfläche mit älteren Douglasien / Fichten im Bildhintergrund; geschotterter Vorplatz; ältere Salweide an der vorderen Grundstücksgrenze; ehemaliges Wohngebäude mit Eternitverkleidung als potenzielle Fledermausquartiere; weit offener Geräteschuppen</p> <p data-bbox="587 1377 869 1422"><u>Bestehende Vorbelastungen:</u></p> <ul data-bbox="587 1422 1452 1601" style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb des Ortslage von Bruchhof-Sanddorf an der sehr stark befahrenen Kaiserslauterer Straße • auch rückwärtig angrenzend neue Wohnbebauung, Fläche daher vollständig von Wohngebäuden und / oder Verkehrswegen umschlossen • hohe Stördisposition durch Geräusche und Bewegungsreize <p data-bbox="587 1646 1452 1713"><u>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</u></p> <ul data-bbox="587 1713 1452 1982" style="list-style-type: none"> • die aufkommenden Gehölze sind potenzieller Brutstandort für Gehölzbrüter, wobei hier mit den typischen störtoleranten Siedlungsarten zu rechnen ist (Mönchs- und Gartengrasmücke, Rotkehlchen, Amsel) • auf der Fläche befinden sich lediglich 5 ältere Douglasien und Fichten, alle ohne Stammhöhlen; alle anderen Gehölze sind zu jung, um Höhlen und andere als Quartier oder Niststandort geeignete Strukturen (Borkenspalten, abstehende Platten o.ä.) auszubilden; das gilt auch für die ältere Salweide, die lediglich einen sehr kurzen Stamm ausgebildet hat

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • an den Gebäuden bestehen sowohl Brutmöglichkeiten für gebäudebrütende Vögel als auch Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse; hierbei ist vor allem die z.T. ausgebrochene Eternitfassade des Wohngebäudes zu nennen, aber auch der offene Geräteschuppen (hier ist vor allem der Hausrotschwanz zu erwarten), auch Hausperlinge sind nicht auszuschließen • Fledermausquartiere sind grundsätzlich auch auf dem Dachboden möglich • unter den weiteren planungsrelevanten Arten ist aufgrund der nahen Bahnlinie die Mauereidechse <i>a priori</i> nicht auszuschließen; Mikrohabitate, die sich als Versteck- und Überwinterungsstrukturen eignen (Holzstapel, Grasbulte mit Lückensystem) sind vorhanden • ein Vorkommen anderer i.S.d. besonderen Artenschutzes prüfrelevante Arten bzw. Artengruppen (Amphibien, Insekten) kann für den Standort aufgrund der Habitat-ausstattung (v.a. fehlende Oberflächengewässer, fehlende Grünländer bzw. Grünlandbrachen mit den spezifischen Wirtspflanzen) ausgeschlossen werden <p><u>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • unter den auf dem Gelände potenziell brütenden Gehölzfreibrütern ist aufgrund der Lage ausschließlich 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 auszuweichen, so dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist • das bei Gehölzbrütern durch die gesetzlichen Rodungsfristen vermeidbare Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 allerdings beim Rückbau der Gebäude möglicherweise einschlägig • in Bezug auf § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG darf auch hier für die häufigen und flexiblen Gebäudebrüter wie Hausrotschwanz oder Bachstelze eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden, daneben sind jedoch auch Arten möglich, für die dies aufgrund der Aufführung in den Roten Listen und / oder der aktuellen Bestandstrends nicht zulässig ist, hierzu gehört auch der auf der Fläche möglicherweise brütende Haussperling • unter den Fledermäusen dürfte die Fläche v.a. entlang der Straße von den typischen lichttoleranten Siedlungsarten (Zwerg- und Breitflügelfledermaus, evtl. Großer Abendsegler) als Jagdraum genutzt werden • Baumhöhlen und baumgebundene Quartierpotenziale 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 • aufgrund der nahegelegenen Bahnlinie ist bei gleichzeitig grundsätzlicher Lebensraumeignung eine Präsenz der Mauereidechse auf der Fläche nicht auszuschließen; trotz ihrer relativen Häufigkeit im Plangebiet und des zu erwartenden guten Zustands der lokalen Population ist zur Vermeidung individueller Tötungstatbestände eine Überprüfung ihres Vorkommens vor dem Beginn der Bauarbeiten angezeigt und auch zumutbar <p><u>Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen:</u></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 • die o.g. Potenziale für streng geschützte Artengruppen Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel erfordern im Vorfeld des Rückbaus eine Gebäudeprüfung; Baumaßnahmen dürfen nur dann begonnen werden, wenn keine Vögel an oder in den Gebäuden nisten, ggf. ist der Rückbaubeginn zu verschieben, um den Tötungstatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 auszuschließen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> im Fall brütender Haussperlinge sind an den geplanten Gebäuden als Ersatz künstliche Nisthilfen vorzusehen; die in diesem Fall artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahme wird jedoch grundsätzlich empfohlen darüber hinaus sind am Gebäudebestand die z.T. defekten und hinterlüfteten Eternitfassaden und der Dachstuhl auf Spuren rezenter oder früherer Fledermausquartiere zu prüfen und das weitere Vorgehen ggfs. mit der zuständigen Naturschutzbehörde (LUA) abzustimmen zum Nachweis der Präsenz / Absenz der Mauereidechse ist eine 1-2 malige Begehung der Fläche bei geeigneter Witterung (sonnig, nicht zu warm) durchzuführen; sollten Individuen gefunden werden, dann sind in Absprache mit dem LUA geeignete Maßnahmen zu ergreifen (Abfangen und Übersiedeln in Bahnlinie oder Schaffung von Habitaten im rückwärtigen Grundstück und Vergrämung) <p><u>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</u></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: Wohnbaufläche. Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt, Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt  <p>Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Kreisstadt Homburg (Saar)</p>
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Danach kann das Vorhaben nicht realisiert werden.

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Der Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des Grundstückes mit Wohnbebauung an die Kreisstadt Homburg herangetreten.

Das Plangebiet, welches mitten in einem Wohngebiet liegt, ist von der unmittelbar angrenzenden Wohnhaubebauung geprägt. Da das Grundstück im Bestand aktuell überwiegend als Freifläche dient und dies zeitgemäßen Anforderungen an innerörtliche Dichte nicht mehr genügt, bietet sich der Neubau der Mehrfamilienhaus- sowie der Doppelhausbebauung auf der Fläche an. Die Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird somit vermieden.

Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzungen (Wohnen in Ein- und Mehrfamilienhäusern und nicht störende Gewerbebetriebe) nur wenige Vorhaben.

- Die geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld verträglich sein.
- Weiterhin stellen das Störgradpotenzial für die umgebende Wohnnutzung sowie die Erschließungssituation (viel befahrene Kaiserslauterer Straße (L 119)) und die städtebaulich gestalterischen Anforderungen Entwicklungshemmnisse dar.

Dem wird durch die Realisierung der Mehrfamilien- und Doppelhäuser in dem durch Wohnbebauung geprägten Gebiet an der Kaiserslauterer Straße (L 119) Rechnung getragen. Sonstige Nutzungsalternativen, z.B. eine gewerbliche Nutzung, sind hier aufgrund der geringen Fläche kaum realisierbar und städtebaulich böten sich attraktivere und eher vertretbare Standortalternativen in der Kreisstadt Homburg an.

Wohnnutzung ist eine realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs begründbare Nutzung und konfliktarme Alternative. Durch die geplante Umnutzung einer ur-

sprünglich „unter-genutzten“ Fläche (Leerstand) wird die Kreisstadt der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück eine Wohnbaufläche dar. Die planerische Zielvorstellung des vorbereiteten Bauleitplanes wird weiterhin gewahrt.

Die Standortfaktoren für Wohnnutzung sind günstig. Es handelt sich um eine Wohnlage mit gleichzeitig schneller Anbindung an die Homburger Innenstadt per PKW oder ÖPNV (Bushaltestellen „Am Gutshof“ und „Bechhofer Straße“ in fußläufiger Entfernung). In Bruchhof-Sanddorf ist außerdem eine kath. KiTa zu finden (ca. 1 km südwestlich in der Rosenstraße). Die Autobahn ist ebenfalls in kurzer Zeit zu erreichen.

Städtebauliche Konzeption

Zentrales Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrecht-



Vorhaben- und Erschließungsplan, Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 10.01.2023; Bearbeitung: Kernplan GmbH

lichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbebauung.

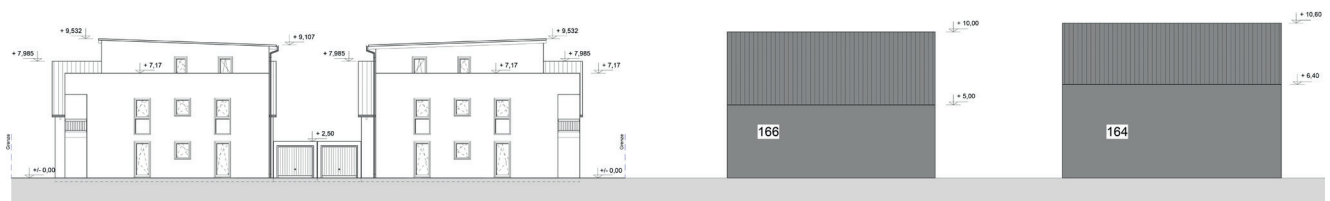
Die VLANA GmbH plant auf dem Grundstück nach Abriss der Bestandsgebäude den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern entlang der Kaiserslauterer Straße und von zwei Doppelhäusern im rückwärtigen Bereich. Diese sollen sich in die direkte Nachbarschaft, hier: Wohnbebauung, einfügen. Aus diesem Grund sind die Neubauten u. a. in der Höhe den umliegenden Wohngebäuden angepasst.

In den beiden Mehrfamilienhäusern sollen jeweils verteilt auf zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss acht Wohneinheiten entstehen. Für die beiden Doppelhäuser im rückwärtigen Bereich sind vier Wohneinheiten verteilt auf jeweils ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss geplant.

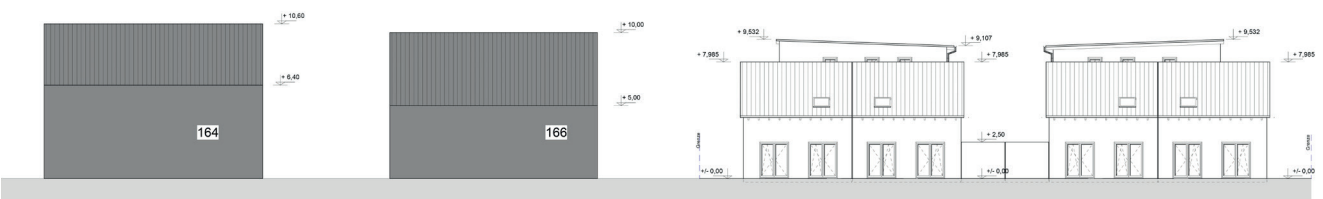
Die innere Erschließung des Gebietes ist über eine private Verkehrsfläche geplant, die Zufahrt zum Gebiet wird dabei ausschließlich über die Kaiserslauterer Straße (L 119) erfolgen.

Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes untergebracht.

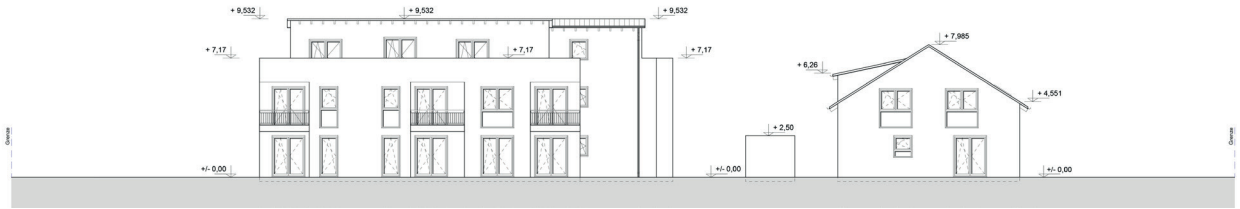
Insgesamt entstehen 20 Wohneinheiten mit 30 Stellplätzen.



Nord-Ansicht, Quelle: VLANA GmbH, Betzentelstr. 15, 66386 St. Ingbert, Stand: Februar 2023



Süd-Ansicht, Quelle: VLANA GmbH, Betzentelstr. 15, 66386 St. Ingbert, Stand: Februar 2023



West-Ansicht, Quelle: VLANA GmbH, Betzenttalstr. 15, 66386 St. Ingbert, Stand: Februar 2023



Ost-Ansicht, Quelle: VLANA GmbH, Betzenttalstr. 15, 66386 St. Ingbert, Stand: Februar 2023

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzun-

gen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA 1-2)

Analog § 4 BauNVO

Zentrales Anliegen dieses Bebauungsplanes ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Mehrfamilien- und Doppelhäuser.

Es soll ein Gebiet entwickelt werden, das vorwiegend dem Wohnen dient. Weiterhin sind am Standort „Kaiserslauterer Straße 170“ vereinzelt das Wohnen ergänzende



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

und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsarten grundsätzlich denkbar (z.B. nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Nutzung).

Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Realisierung einer typischen innerörtlichen Wohnnutzung mit weiteren verträglichen Nutzungen wird durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes somit Rechnung getragen.

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes hat auch nachbarschützenden Charakter, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Ordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Die Standortfaktoren, die sich aus der städtischen Lage des Standortes ergeben (u.a. schnelle Anbindung zur Innenstadt, Nachbarschaft zur Betreuungseinrichtung...) können mit der Festsetzung voll ausgeschöpft werden.

Es sind jedoch nicht alle Nutzungen des Kataloges des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht gewünscht. Dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus gestalterisch nur schwer zu integrieren. Im Übrigen soll eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Kaiserslauterer Straße (L 119) vermieden werden.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Allgemeinen Wohngebiet über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt. Dies vermeidet, dass es durch die Realisierung von Nicht-Vollgeschossen zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt.

Mit der Höhenfestsetzung wird eine gegenüber dem Bestand unverhältnismäßige überdimensionierte Höhenentwicklung vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

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 gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 in WA 1 und WA 2 entspricht gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in allgemeinen Wohngebieten und wird in Anlehnung an den Bestand der angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt, wodurch eine optimale Auslastung des Grundstückes bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Ge-

ländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßig Flächenbegrenzung wird gewahrt.

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.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse in WA 1 und WA 2 wird analog zur Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur Bestandsbebauung zu unterbinden. Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der angrenzenden Wohnbebauung. Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und somit ein harmonisches Einfügen der neuen Wohnbebauung in den Bestand. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

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.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist für WA 1 und WA 2 eine offene Bauweise vorgesehen. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

In WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei der Errichtung eines Doppelhauses ist die Nicht-Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

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 Grundstücks definiert und damit 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 und Gebäudeteile nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen in WA 1 und WA 2 orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Bebauung. Die Abmessungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurden so gewählt, dass eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt (z. B. Elektroladestation, Trafostation), ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen allgemein zulässig, um zur städtebaulich geordneten Entwicklung beizutragen.

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der ruhende Verkehr auf der bestehenden Verkehrsfläche vermieden wird.

Ebenfalls sind Müllsammelplätze und Fahrradstellplätze i. S. v. Nebenanlagen innerhalb der Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in den geplanten Mehrfamilienhäusern (WA 1) und in den geplanten Doppelhäusern (WA 2) wird eine angemessene Nachverdichtung im Plangebiet angestrebt. Dies gilt auch im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommen.

Demnach sind im Bereich der Kaiserslauterer Straße 170 Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal 8 Wohneinheiten (WA 1) und Doppelhäuser mit jeweils max. 2 Wohneinheiten (WA 2) zulässig.

Durch die Beschränkung der max. Wohneinheiten je Wohngebäude sind ausschließlich Hausformen realisierbar, die dem gewachsenen Siedlungskörper mit vereinzelt Mehrfamilienhäuser entsprechen. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Wohnstraße

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur internen Erschließung des Gebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Wohnstraße festgesetzt. Die Breite beträgt 5,50 m.

Durch die Stichstraße mit Wendehammer wird das Gebiet nur von zukünftigen Anwohnern befahren. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität.

Private Grünflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung von privaten Grünflächen dient der Eingrünung und optischen Eingrenzung des Plangebietes zu der südlich angrenzenden Wohnbebauung sowie zum Schutz der Privatsphäre.

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

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge dient der Reduzierung des Versiegelungsgrads und der Minimierung des Oberflächenabflusses.

Nutzung erneuerbarer Energien

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u.a. Gebäudebrüter, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen sind (insbesondere für Solarenergie).

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Mikroklima erzielt.

Demnach ist die bestehende Bepflanzung an der südlichen Grundstücksgrenze mit einheimischen und standorttypischen Arten fortzuführen und möglichst dauerhaft zu erhalten, sodass mindestens sieben Bäume entlang der südlichen Grundstücksgrenze stehen. Außerdem sind innerhalb des Geltungsbereiches weitere zehn standortgerechte Laubbaumhochstämme / Stammbüsche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Begrünung der Flachdächer bzw. flachgeneigten Dächer zur naturschutzfachlichen

Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas.

Aus klimatischen Gründen wird dabei empfohlen bei Pflanzungen die trocken- / hitzertoleranten Arten zu verwenden.

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

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

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 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 Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild, denn gerade aufgrund der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle.

Die getroffenen minimalen Einschränkungen bei der Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende / reflektierende Materialien) verhindern und die Integration der Planung in das Stadtbild gewährleisten.

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

Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Aufstellung von Mülltonnen sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden werden.

Aus naturschutzrechtlichen Gründen soll der Anteil befestigter Flächen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Kfz-Stellplätze

sind demnach in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Schottergärten sind weiterhin unzulässig. Nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigte Flächen sind unversiegelt zu belassen.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze vorgesehen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit die sich in direkter Nachbarschaft befindlichen Bushaltestellen mit u.a. Buslinien in Richtung Innenstadt zu nutzen.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

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

Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die Art der näheren Umgebung ein. Die unmittelbare Umgebung, d. h. die Kaiserslauterer Straße (L 119) als angrenzende Straße, dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die Wohnnutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der bestehenden Bebauung in der Umgebung orientiert und sich so in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich zu Beeinträchtigungen führen kann. Die geplante Wohnbebauung kann verträglich realisiert werden. Es entstehen keine Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse.

Der Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

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 unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tra-

gen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Da die gewünschte Bebauung nicht nach § 34 BauGB realisiert werden kann, wird die Fläche über einen Bebauungsplan für eine Nachverdichtung bereitgestellt. Durch die Errichtung der Mehrfamilien- und Doppelhäuser werden stadtnah nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Der bestehenden Nachfrage in Homburg wird somit in integrierter Lage Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes

Bei der Fläche handelt es sich um ein bebauten Grundstück mit privater Grün- und Freifläche mitten in der Kreisstadt Homburg, die heute aufgrund des Leerstandes überwiegend als Freifläche genutzt wird. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper des Stadtteil Bruchhof-Sanddorfs sinnvoll arrondiert.

Die angrenzende Bebauung ist durch freistehende Einzel- und Mehrfamilienhäuser in der Kaiserslauterer Straße (L 119) geprägt.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung des Gebäudes eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die vorgesehene Wohnbebauung wird max. zwei Vollgeschosse aufweisen und sich somit in die Umgebung einfügen. Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen dabei der Bebauung der Kaiserslauterer Straße (L 119).

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich weist aufgrund der Beeinträchtigungen wie Bewegungsunruhe und Lärm infolge der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Wohnnutzungen, Straßen,...) bereits eine deutliche Vorbelastung auf.

Es kommt durch das Planvorhaben weder zu einer erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten, noch ist ein FFH-Lebensraumtyp / besonders geschützter Lebensraum betroffen.

Das Plangebiet liegt in einem geplanten Wasserschutzgebiet. Es gilt daher eine besondere Beachtung des Grundwasserschutzes. Darüber hinaus sind von dem Planvorhaben keine weiteren Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Im Übrigen gelten gem. § 13a 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 Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung der geplanten Mehrfamilien- und Doppelhäuser wird es zwar zu einem leichten Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Dieses ist jedoch lediglich auf den Anwohnerverkehr beschränkt. Die Kaiserslauterer Straße (L 119) ist als Hauptverkehrsstraße für die festgesetzte Nutzung ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf Stellplätzen geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Kaiserslauterer Straße (L 119) und in den umliegenden Straßen vermieden werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

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 / Starkregen durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf 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.

Zudem ist die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen des geplanten Gebäudes zulässig und auch geplant. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Auswirkungen auf private Belange

Mögliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohn- bzw. wohnverträgliche Nutzungen sind nicht zu erwarten, da auch der zu entwickelnde Standort dem Wohnen dienen wird und verträglich ist. Zudem wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben können eingehalten werden.

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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Nachverdichtung einer innerörtlich gelegenen Fläche
- Mit der Erweiterung des Angebotes an Wohnraum wird die Kreisstadt / der Vorhabenträger der bestehenden Nachfrage gerecht
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

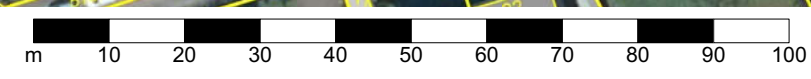
Argumente gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen 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, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

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



Maßstab
1:1000