

2023/0569/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz, Büro Agsta



Bebauungsplan "Seniorenpark Historischer Bahnhof Jägersburg", Gemarkung Jägersburg, hier: Vorentwurf

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsrat Jägersburg (Anhörung)	17.01.2024	Ö
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	25.01.2024	N
Stadtrat (Entscheidung)	07.02.2024	Ö

Beschlussvorschlag

- a) Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Seniorenpark Historischer Bahnhof Jägersburg“ wird gebilligt.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt

Für den Bebauungsplan „Seniorenpark Historischer Bahnhof Jägersburg“ wurde am 16.12.2021 der Aufstellungsbeschluss im Stadtrat gefasst.

Die Außenbereichslage, die Waldrandnähe sowie die drei Denkmäler (Bahnhofsgebäude, Nebengebäude und Bahnstrecke) führen auf Grund der jeweiligen Beachtungsvoraussetzungen und den jeweiligen Planungsbelangen zu engen Abstimmungspflichten. Daher fanden bereits mehrere Abstimmungen mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, dem Umweltministerium, der Forstbehörde und dem Landesdenkmalamt statt. Vorliegend in der Sitzungsvorlage wird das bisherige Planungsergebnis als Vorentwurf zum Bebauungsplan zum Beschluss der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgezeigt.

Die vorliegende Planung beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichen Pflegegraden herzustellen. Dazu sollen vor allem Anlagen für betreutes Wohnen geschaffen werden, in denen für Menschen unterschiedlicher

Bedürfnisse eine Unterbringung möglich ist. Die Betreuung kann dabei je nach Bedarf voll- oder teilstationär, sowie in Kurzzeit- oder Tagespflege erfolgen. Die Unterbringung soll dabei sowohl in einzelnen Mehrparteienhäusern als auch in der Form eines klassischen Pflege- oder Seniorenheims stattfinden. Beabsichtigt ist, dass je nach Bedarf, in der Umsetzung auch unterschiedliche Wohnformen im Bereich des betreuten Wohnens realisiert werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist zudem beabsichtigt ein sog. Demenzzentrum zu errichten, das insbesondere im Bereich demenzerkrankter Senioren eine umfassende Betreuung anbieten kann.

Hierzu soll auf den brachgefallenen Flächen des ehemaligen Bahnhofs des Stadtteils Jägersburg eine Konversion, unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher und naturschutzfachlicher Vorgaben stattfinden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es demnach, ein solches Bauvorhaben an diesem Standort zu ermöglichen. Dazu soll im Bebauungsplan eine Fläche für ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Seniorenpark“ festgesetzt werden.

Finanzielle Auswirkungen

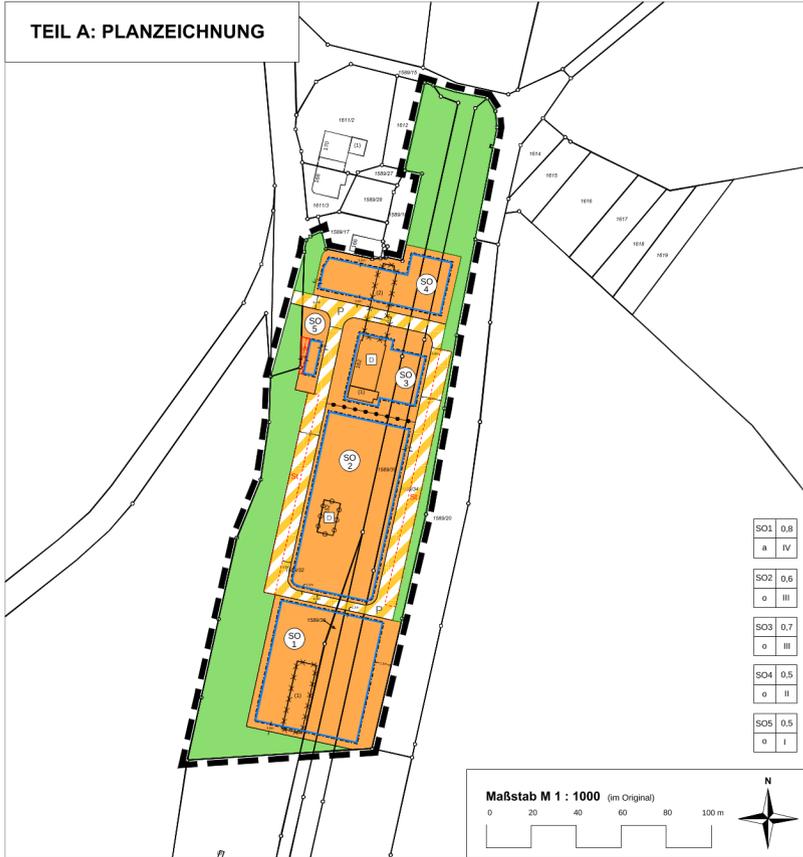
Keine

Anlage/n

- 1 Planzeichnung (öffentlich)
- 2 Begründung (öffentlich)
- 3 Geltungsbereich (öffentlich)

KREISSTADT HOMBURG, BEBAUUNGSPLAN "Seniorenpark Historischer Bahnhof Jägersburg"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



SO1	0,8
a	IV
SO2	0,6
o	III
SO3	0,7
o	III
SO4	0,5
o	II
SO5	0,5
o	I

LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Seniorenpark" (SO1 - SO5)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
0,5/0,6/0,7/0,8 GRZ (Grundflächenzahl)
I/II/III/IV maximale Anzahl an Vollgeschossen
a Baugreize (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Baugreize (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Nutzungspläne**
1 Baugleit
2 Grundflächenzahl (GRZ)
3 Bauweise
4 maximale Anzahl an Vollgeschossen
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
St Flächen für Stellplätze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "interne Erschließung"
- Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Göbelstengrünung"
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgegrenztes / Abzuziehendes Gebäude
Bereich abweichender Tiefe der Abstandsflächen im SOS
Denkmalschutzbaustanz
Zu verlassendes Gebäude

RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesgesetz**
Baugleitbaugesetz (BaUGlB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BaUNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichungsverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 5), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesanrutschschutzgesetz (BnAnrSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1999 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Februar 2023 (BGBl. I S. 300) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- Landesgesetz**
Landesbauordnung (LBO) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Mai 2023 (AmtBl. I S. 762).
- Waldgesetz für das Saarland (LWaldG)** vom 26. Oktober 1997, zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (AmtBl. I S. 2629).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2023 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 86) geändert worden ist.
- Saarländisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Bundeswaldgesetz (BWaldG)** vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2023 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 86) geändert worden ist.
- Saarländisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 30. Oktober 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (AmtBl. I S. 324).
- Kommunalaufbewertergesetz (KStVG)** vom 15. Januar 1964 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Januar 2023 (AmtBl. I S. 204).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSNG)** vom 5. April 2006, zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (AmtBl. I S. 2629).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz** vom 13. Juni 1968, geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (AmtBl. I S. 2629).

TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauVO**
Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Es werden Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Seniorenpark" (SO1 bis SO5) festgesetzt (§ 17 Abs. 1 und 2 BauNVO).
Allgemein zulässig sind alle Nutzungen im Rahmen der Zweckbestimmung "Seniorenpark", die der Pflege, Unterbringung und/oder Betreuung von Menschen mit Pflegegrad dienen sowie Komplementärnutzungen die sich auf die Bedürfnisse der Träger der Hauptabteilung beschränken. Dies umfasst insbesondere folgende Nutzungen (nicht abschließend):
 - Wohnungen für Menschen mit Pflegegrad und deren Angehörige
 - Einrichtungen und Anlagen für medizinische, therapeutische und ärztliche Zwecke
 - Betreuung von Menschen unterschiedlicher Pflegegrade (Voll-Teilzeitbetreuung, Pflege, Kurzzeitpflege, Tagespflege etc.)
 - Kontakt-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten (z.B. Aufenthalts- und Veranstaltungsräume, Schwimmbad, Bibliothek, Fitnessstudio, Kapelle etc.)
 - Gastronomische Angebote (z.B. Restaurant, Café, Kantine etc.) sowie Einzelhandelsangebote
 - Überschneidungsmöglichkeiten für Besucher
 - Einrichtungen und Anlagen für die Verwaltung und den technischen sowie logistischen Betrieb des Gebiets
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
Es wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt (s. Nutzungspläne).
- Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauNVO**
Es wird das Höchstmäß der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt (s. Nutzungspläne). Eine Ausbildung von Dachgeschossen, Stallegeschossen, o.ä. oberhalb der festgesetzten Höchstmaßzahl der Vollgeschosse ist nicht zulässig.
- Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird im SO1 eine offene Bauweise festgesetzt, die dadurch eröffnet ist, dass auch Gebäude über Stänge errichtet werden dürfen und soweit mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden darf.
Gem. § 22 Abs. 2 wird für die SO2 - SO5 eine offene Bauweise festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücke durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geradlinigem Ausmaß von maximal einem Meter kann zugelassen werden, wenn der Gebäudeteil nach Landesrecht (BaUz) in den Abstandsflächen errichtet werden darf.
- Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig.
Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsfläche sind Stellplätze nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig (s. Planzeichnung).
Nebenanlagen (z.B. § 14 BauNVO) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Dies gilt insbesondere auch für die Errichtung von Photovoltaik- sowie Solarthermieanlagen.
- Verkehrsfächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Es wird eine private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "interne Erschließung" festgesetzt. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche ist auch die Anlage von Stellplätzen zulässig.
- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Es werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Göbelstengrünung" festgesetzt. Innerhalb der Grünflächen ist auch die Anlage von Wegen und Aufenthaltsbereichen sowie Wasserflächen und Sportmöglichkeiten zulässig.
- Flächen, die auf einem Baumgrundstück für die Rückhaltung und Verdickung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**
Im Plangebiet ist je m² befestigter Fläche ein Retentionsraum von mind. 50 Hzustellen. Der Retentionsraum kann durch unterschiedliche bauliche Ausführungen und in Kombination hergestellt werden, wie z.B. Zisternen, Mulden, Dachbegrünung etc.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB**
M1: Vor Fällung von Bäumen (mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 50 cm) und Abriss von Gebäuden sind diese vor dem Verschleppen auf Beseitigung von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Bei positiver Feststellung sind fachgerechte Maßnahmen (Bauschutzplan, Umweltabgeltung etc.) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
M2: Eherwellige Stellplätze und Wege sind mit verwechslungsfähigen Materialien zu befestigen (Raumtreibersiebe, Schotterrasen, brei- und viehfestes Pflaster etc.). Die Anforderungen an die Barrierefreiheit sind zu beachten.
M3: Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gleichmäßigem Lichtstrom einzusetzen.
M4: Bei Einleitungen und Einrichtungen ist ein Abstand von ca. 10 - 15 cm zur Bodenkante vorzunehmen.
M5: Anlagen und sonstige Einrichtungen für die Rückhaltung, Verringerung, Fortleitung und Behandlung von Niederschlagswasser sind innerhalb des Geltungsbereichs zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser ist wenn möglich dem natürlichen Kreislauf zuzuführen. Dies ist vorrangig über eine Versickerung auf den unversiegelten Flächen zu organisieren. Die Vorgaben des § 48a SWG sind zu beachten.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs zu begrünen (möglichst altherbäuhliche Saatenmischungen z.B. RSM 2-0) und gärtnerisch mit Pflanzen (Bäume, Sträucher, Gräser, etc.) zu gestalten sind. Grundstücke mit Bäumen, Sträuchern, auf denen hauptsächlich Stiele zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schotterplätze) sind im Bereich o. Flächen nicht zulässig.
In den SO sind je 150m² angefangener oberbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum o. l. Ordnung (Röhle, Esche, Eichekastanie, Harlekuje etc.) oder vier Sträucher (Kiefer, Roter Hainbuche, Liguster etc.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Entlang der festgesetzten Verkehrsfläche sind Laubbäume gem. GALK-Liste in regelmäßigen Abständen, mindestens aber 3 Stück pro 10 m, zu pflanzen.
Flächrohr- und fach geeignete Dächer (bis 15 Grad Dachneigung) der Hauptgebäude sind zu begrünen. Die Dachflächen der Garagen, Carports und Nebengebäude sind grundsätzlich zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen (für Lüftungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie etc.) sind zulässig. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durchzuführen zu ersetzen. Bei der Dachbegrünung ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze/Trockenperioden gewährleistet.
Bei allen Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (vgl. Pflanzliste in der Begründung) zu wählen.
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
Käume, die nicht unmittelbar von Bäumen, Sträuchern, Stauden, Gräsern und anderen guten Gesundheitszustand aufweisen, sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB**
Nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Röhlingen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten (Nacht-) / Rückzüge, die über einen Formel hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs- / Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. ggf. ist eine Bepflanzung gem. § 87 BNatSchG zu beantragen.
Folgende Einzelstammler des Ensamie-Glanntalbereichs werden nachdrücklich übernommen:
 - Barthelstraße 162, Stationsgebäude Jägersburg mit Lagertal und Gelände bis zur Gleisreste-Glanntalbahn, 1903
 - Barthelstraße 162, Abort- und Waschlagergebäude der Station Jägersruhe und Gelände bis zur Gleisreste-Glanntalbahn, 1903
 - Station wird der Ensemblebestände "Gleisreste-Glanntalbahn" und "Gleisreste-Glanntalbahn", Flur 7, Flurstücke 1589/30 und 1589/34 nachdrücklich übernommen.
- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 7 Abs. 5 LBO**
Es wird festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsflächen im SOS im gekennzeichneten Bereich die Mindesttiefe bis zu 1,5m unterschreiten darf.
- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, siehe Planzeichnung
- HINWEISE**
Grundwassererschließung
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes für den Grundwassererschließung (LEP Umwelt). Eingriffe in Denkschriften sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Soweit nachteilige Auswirkungen durch unzulässige Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwassererschließung zu vermeiden ist. Die Förderung von Grundwasser ist unter Berücksichtigung seiner nachrangigen Nutzung auf die notwendige Maß zu beschränken, d.h. die Entnahme des Wassers soll an der Regenerationsfähigkeit ausgerichtet werden.
Bodenschutz
Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie Veränderungen der Erdoberfläche ausgetrieben wird, in müdeutendem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verpore zu schützen.
Der in Plangebiet in der Kategorie LAGA 22 Mastifizierter Schotter sollte bei Erdarbeiten getrennt abgebaut werden und zur Deklaration untersucht werden.
- Planung**
Die Planung wurde bereits im Grundst. vom Landesdenkmalamt zugestimmt. Die Details der Verlegung des Wasch- und Abwasserkanals, der Anbindung und Erweiterung des Stationsgebäude Bahnhofstraße 162, sowie der Hervorhebung Bepflanzung mit dem ehemaligen Gleisverlauf sind in den nachfolgenden Planzeichnungen in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt zu konkretisieren.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Kreisstadt Homburg hat am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Seniorenpark Historischer Bahnhof Jägersburg" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ... öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Beteiligungen**
Der Rat der Kreisstadt Homburg hat am ... den Vorentwurf des Bebauungsplans beschlossen und die Begründung getilgt.
Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ... öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom ... bis zum ... statt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB informiert und um Stellungnahme bis zum ... gebeten.
Der Rat der Kreisstadt Homburg hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung hat in der Zeit vom ... bis ... einschließlich (§ 3 Abs. 2 BauGB) öffentlich ausgestellt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... öffentlich bekannt gemacht.
Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... an die Planung beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme erodete am ...
- Abwägung und Mitteilung**
Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Kreisstadt Homburg am ... geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen der Anregungen vorgebracht, welche am ... eingereicht wurden.
Kreisstadt Homburg, den ... Der Bürgermeister
- Satzungsbeschluss und Ausfertigung**
Der Rat der Kreisstadt Homburg hat am ... den Bebauungsplan "Seniorenpark Historischer Bahnhof Jägersburg" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus Teil A (Planzeichnung) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
Der Bebauungsplan "Seniorenpark Historischer Bahnhof Jägersburg" wird hiermit als Sitzung ausfertigt.
Kreisstadt Homburg, den ... Der Bürgermeister
- Rechtskraft**
Der Satzungsbeschluss wurde am ... öffentlich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Seniorenpark Historischer Bahnhof Jägersburg", bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschon von Einspruchsgegenständen hingewiesen worden.
Kreisstadt Homburg, den ... Der Bürgermeister

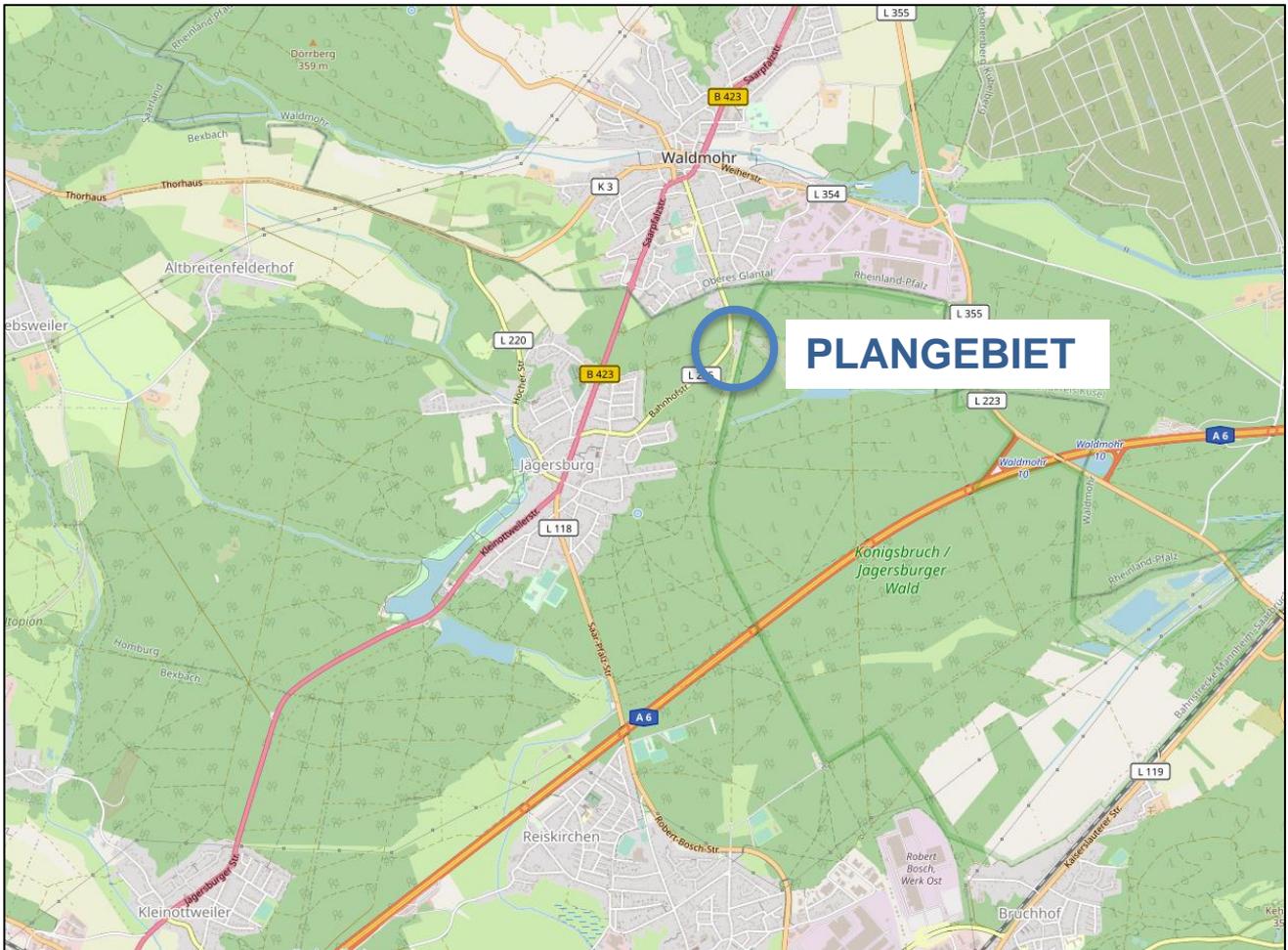


KREISSTADT HOMBURG

Stadtteil Jägersburg

Bebauungsplan

„Seniorenpark Historischer Bahnhof Jägersburg“
einschließlich paralleler **Teiländerung des Flächennutzungsplans**



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Kurzbegründung

Stand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Bearbeitet für die Kreisstadt Homburg
Völklingen, im Dezember 2023



INHALT

1	VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG	3
2	LAGE IM RAUM	5
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
4	BESTANDSSITUATION	9
5	PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN	13
6	PRÜFUNG VON PLANUNGSAALTERNATIVEN	14
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG	14
8	GEPLANTE INHALTE DES UMWELTBERICHTES	15

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Ziel und Anlass der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hat die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall ergibt sich die Erforderlichkeit aus der Planungsabsicht zur Herstellung von unterschiedlichen Nutzungen im Bereich des altersgerechten Wohnens um den aufgrund des demographischen Wandels steigenden Bedarf an zielgruppenspezifischen Wohnraum für ältere, pflegebedürftige Menschen zu decken.

Die Fläche ist bereits erschlossen, der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca.2 ha.

Die wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans liegt in der Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Unterbringungs- und Pflegeangeboten für Menschen unterschiedlichen Pflegegrades, auch im Bereich von demenzerkrankten Menschen. Dazu soll auf den brachgefallenen Flächen des ehemaligen Bahnhofs des Stadtteils Jägersburg eine Konversion, unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher und naturschutzfachlicher Vorgaben stattfinden. Die Fläche liegt siedlungsstrukturell im Außenbereich im Osten des Stadtteils Jägersburg und ist größtenteils umgeben von Wald.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen u.a. die Bedürfnisse alter und behinderter Menschen sowie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung leistet dazu ihren Beitrag, indem eine bereits erschlossene und in der Vergangenheit baulich genutzte Fläche einer dem demographischen Bedarf entsprechenden Neunutzung zugeführt werden soll.

Verfahren

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenpark Historischer Bahnhof Jägersburg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren mit allen erforderlichen Verfahrensschritten (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

Der vorliegende Bebauungsplan kann nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Homburg entwickelt werden, weswegen dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 geändert wird. Im weiteren Verfahren werden getrennte Begründungen für die Teiländerung des Flächennutzungsplans sowie den Bebauungsplan erstellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.V. m. § 17 UVPG ist im Aufstellungsverfahren zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschrieben werden. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB gilt als gemeinsamer Umweltbericht für den Bebauungsplan und die Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Er wird den Planunterlagen gem. § 4 Abs. 1 BauGB nach Ermittlung des Umfangs und Detaillierungsgrades im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden als

Anlage beigefügt. Zur Darstellung der voraussichtlichen Inhalte enthält die vorliegende Begründung eine Gliederung des Umweltberichtes.

Zudem wird im Laufe des Verfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gem. § 44 BNatSchG durchgeführt, als auch alle weiteren relevanten Umweltschutzgüter in der planerischen Abwägung auf Ihre Betroffenheit untersucht.

*Rechtliche
Grundlagen*

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

Bearbeitung

Die agstaUMWELT GmbH, Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung, Haldenweg 24, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes, des Umweltberichts und der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplans beauftragt.

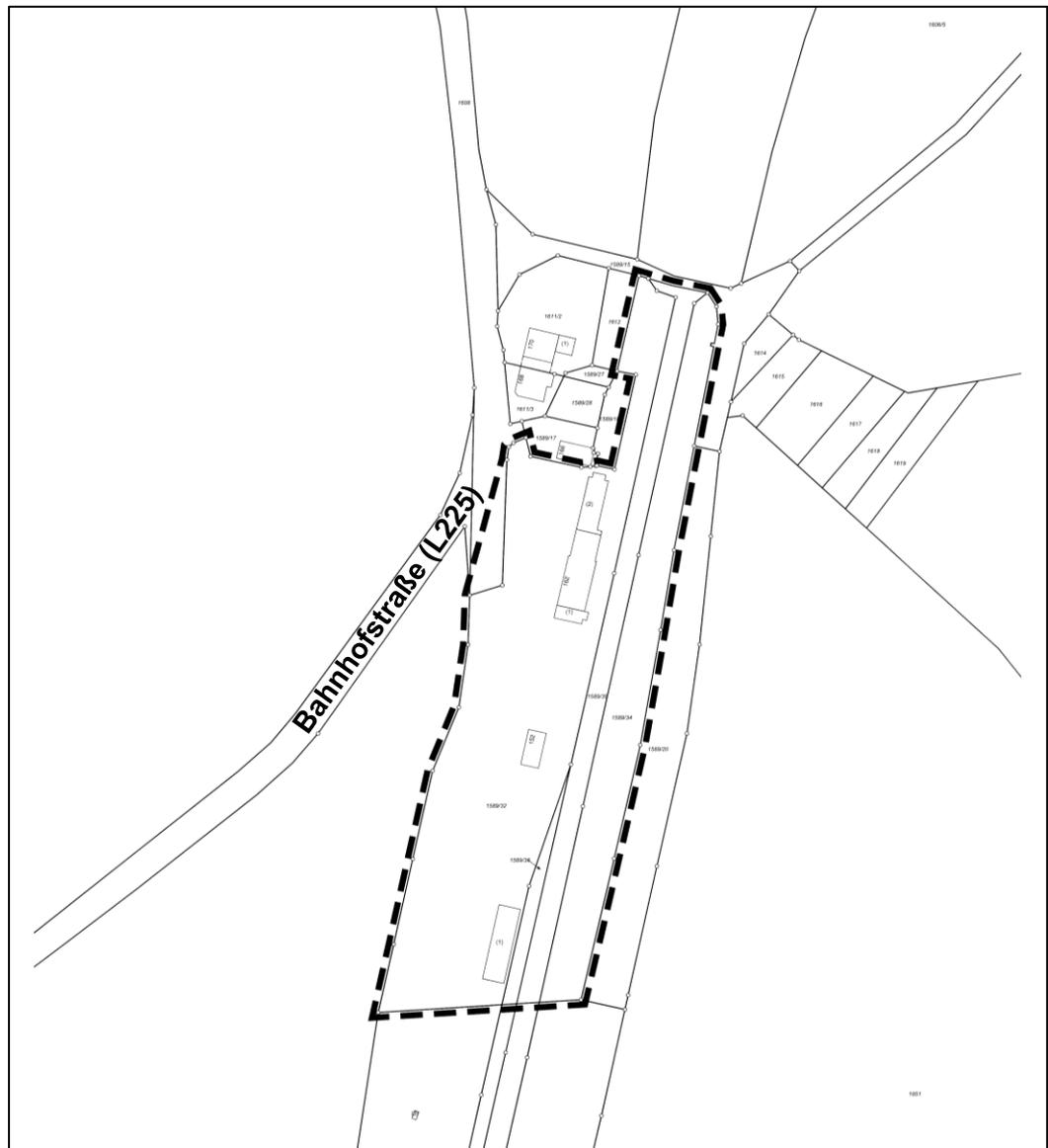
2 LAGE IM RAUM

Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Jägersburg, direkt östlich der Bahnhofstraße (L225) unweit der Landesgrenze zwischen dem Saarland und Rheinland-Pfalz. Der Siedlungsbereich der rheinland-pfälzischen Stadt Waldmohr beginnt ca. 350m nördlich des Plangebietes. Der zentrale Siedlungsbereich des Stadtteils Jägersburg befindet sich ca. 700m südwestlich des Plangebietes. Die Fläche befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist überwiegend von Wald umgeben.

Die rund 2 ha große Fläche in der Gemarkung Jägersburg Flur 7 umfasst zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Flurstücke 1589/39, 1589/3936, 1589/34 und 1589/32 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 1608.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:



Abgrenzung des Geltungsbereiches, genordet, ohne Maßstab

Erschließung

Die Fläche ist über die Bahnhofstraße (L225) im Westen des Plangebietes bereits an das örtliche Straßennetz angebunden. Zur Organisation des Verkehrs

innerhalb des Plangebietes soll eine private Wohnstraße als Ringerschließung entstehen die im Nordwesten an die Bahnhofstraße angeschlossen werden soll (s. Festsetzungen des Bebauungsplans).

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser kann über den bereits im Plangebiet in Nord-Süd Richtung verlaufenden EVS-Sammler abgeleitet werden. Das Regenwasser soll gem. den Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des § 49a Abs. 1 des Saarländischen Wassergesetzes (SWG) vor Ort genutzt, versickert oder verrieselt werden. Dazu soll das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den Flächen im Geltungsbereich zurückgehalten werden und dann gedrosselt zur Versickerung gebracht werden. Die Entwässerungsplanung ist im Rahmen der Baugenehmigung mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

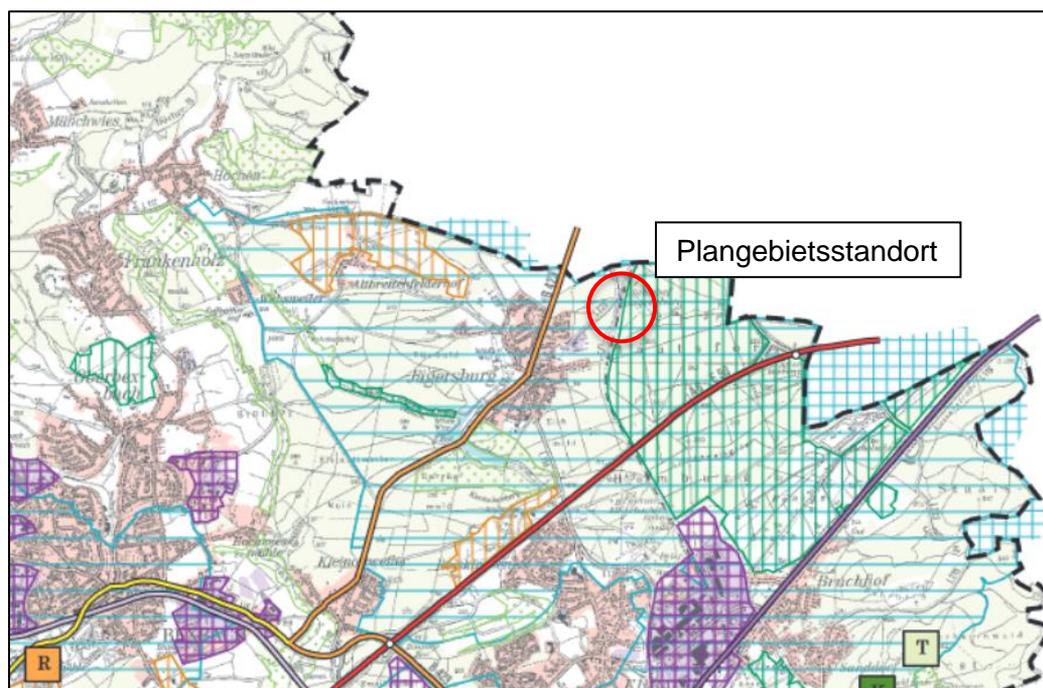
3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

LEP Umwelt

Gemäß Landesentwicklungsplan – Teilabschnitt Umwelt (LEP Umwelt) vom 13. Juli 2004 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für den Grundwasserschutz (VW). Auf S. 16 des LEP Umwelt wird ausgeführt: „(56) Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabwendbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Die Förderung von Grundwasser ist unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzung auf das notwendige Maß zu beschränken, d.h. die Entnahme des Wassers soll an der Regenerationsfähigkeit ausgerichtet werden.“

Die vorliegende Planung beabsichtigt keine Nutzungen zu ermöglichen die dem Schutzzweck des VW entgegenstehen. Eine Umsetzung der geplanten Nutzungen ist grundsätzlich unter Wahrung des Schutzzweckes auf den Flächen des Geltungsbereiches möglich. Um zu gewährleisten, dass die Vorgaben des Ziels 56 des LEP Umwelt in der Genehmigungsphase berücksichtigt werden, ist zudem ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung vermerkt. Für den Bereich des VW wurde bislang kein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Es ist lediglich ein „geplantes Wasserschutzgebiet“ vermerkt.

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich zudem ein Vorranggebiet für den Naturschutz (VN). Daraus ergeben sich keine Zielkonflikte mit der vorliegenden Planung. Der LEP Umwelt enthält damit keine der Planung entgegenstehenden Grundsätze oder Ziele.



Ausschnitt aus dem LEP Umwelt, Teil B: Zeicherische Festlegungen vom 13. Juli 2004, genordet, ohne Maßstab

Quelle: Homepage (saarland.de) des Ministeriums für Inneres Bauen und Sport

LEP Siedlung

Der Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Siedlung (LEP Siedlung) vom 04. Juli 2006 ist am 13.07.2016 außer Kraft getreten. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung gelten jedoch bis zum Wirksamwerden eines neuen Landesentwicklungsplanes weiter.

Gem. LEP Siedlung befindet sich der Stadtteil Jägersburg im Nahbereich des Mittelzentrums Homburg. Auf S. 33 des LEP Siedlung ist ausgeführt: „Einrichtungen für betreutes Wohnen, Seniorenwohnheime oder vergleichbare Einrichtungen gelten nicht als Wohnungen im Sinne dieses Landesentwicklungsplanes.“ Im vorliegenden Fall kann daher auf eine Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs verzichtet werden.

Ziel 17 des LEP Siedlung gibt überdies vor: „Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen.“ Im vorliegenden Fall wird auf Konversionsflächen zurückgegriffen die vormals für den Bahnbetrieb genutzt wurden.

Der LEP Siedlung enthält damit keine der Planung entgegenstehenden Ziele oder Grundsätze.

FNP

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Homburg stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen sowie Flächen für Bahnanlagen einschließlich eines Haltepunktes dar. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen ist vorgesehen den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg einschl. des Geltungsbereiches der notwendigen Teiländerung, genodet, ohne Maßstab

4 BESTANDSSITUATION

Die Bestandssituation und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Planung lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
Vorhandene Nutzung Zulässige Nutzungen	<p>Der ehemalige „Bahnhof Jägersburg“ war Teil der sog. „Glantalbahn“ zwischen Homburg und Bad Münster am Stein. Das Plangebiet wurde seit Anfang des 20. Jahrhunderts bis zur Stilllegung im Jahr 1995 für den Bahnbetrieb genutzt. Da der Bahnhof vornehmlich für den Güterbetrieb genutzt wurde, waren auch komplementäre Anlagen wie Rangier- und Abstellgleise, eine Güterabfertigung, Verladerampen, Kräne, Lagerplätze, etc. vorhanden. Seit Aufgabe des Bahnbetriebes sind die Anlagen stillgelegt und bereits weitestgehend zurückgebaut. Das Plangebiet stellt sich im Bestand als Potentialfläche dar, die im Rahmen einer Konversion wieder nutzbar gemacht werden kann. Aktuell sind noch das Empfangsgebäude sowie das Abortgebäude vorhanden, die als Baudenkmäler geschützt sind.</p> <p>Auf denen im Flächennutzungsplan dargestellten gewerbliche Bauflächen sind keine Anlagen mehr vorhanden.</p> <p>Das Gelände stellt sich aktuell weitestgehend als regelmäßig gepflegte Offenlandfläche dar. Neben den noch vorhandenen Gebäuden und des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden asphaltierten Weges sind noch vorhandene Rückstände des Gleisbetriebes überwiegend bewachsen. Am westlichen sowie östlichen Rand des Geltungsbereiches gehen die Flächen z.T. in den Waldrand über. Im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein kleinerer Gehölzbestand, der den Eindruck einer Gartenbrache vermittelt.</p>	<p>Nachrichtliche Übernahme der denkmalgeschützten Gebäude.</p> <p>/</p> <p>Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen bei der Anwendung der Eingriffsregelung sowie bei der Bestimmung ökologischer und grünordnerischer Festsetzungen.</p>
Topographie	Das Plangebiet ist überwiegend begradigt und unterliegt keinen besonderen topographischen Herausforderungen.	/
Umgebende Nutzungen	<p>Das Plangebiet ist im Osten, Westen und Norden von bewaldeten Flächen umgeben. Die Waldflächen sind z.T. von Forst- und Spazierwegen durchzogen. Ca. 450m östlich des Planungsgebietes befindet sich der Spickelweiher.</p> <p>Westlich schließt sich die Bahnhofstraße (L225) als Verbindung zwischen Waldmohr und Jägersburg an.</p> <p>Nordwestlich des Plangebietes befinden sich überdies zwei bestehende Wohnhäuser.</p> <p>Südlich des Plangebietes befinden sich auf den</p>	<p>Berücksichtigung des Waldabstandes bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und der internen Gliederung des Geltungsbereiches.</p> <p>Abgrenzung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der angrenzenden Waldflächen.</p> <p>Festsetzung der internen Erschließung mit Anschluss an die Bahnhofstraße.</p> <p>Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung bei der Festlegung der Art der baulichen Nutzung.</p> <p>/</p>

	<p>Flächen der ehemaligen Bahntrasse ebenfalls weitere Offenlandflächen.</p>	
<p>Geologie / Boden / Fläche</p>	<p>Laut Bodenkarten des Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz treten im Plangebiet carbonatfreie Böden mit geringem Wasserspeichervermögen auf. Das natürliche Ertragspotential wird mit gering angegeben.</p> <p>Die Versickerungseignung wird mit „bedingt geeignet“ angegeben.</p> <p>Die Flächen im Geltungsbereich sind überwiegend anthropogen vorgeprägt. Das Plangebiet ist ca. zu zwei Dritteln (1,2 ha) unversiegelt und zu einem Drittel (0,6 ha) bereits baulich genutzt (voll- und teilversiegelt). Für die ehemals versiegelten und zu Bahnzwecken genutzten Fläche sind aufgrund Verdichtung die natürlichen Bodenfunktionen z.T. eingeschränkt.</p>	<p>Hinweis auf die fachgerechte Vorgehensweise beim Umgang mit dem Boden sowie auf den Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB.</p> <p>Berücksichtigung der Versickerungseignung des Bodens bei den Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser.</p> <p>Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bei der Festsetzung der maximal zu versiegelnde Fläche (Grundflächenzahl GRZ) der Baugebiete sowie Festsetzung von Grünflächen.</p>
<p>Wasser</p>	<p>Es sind keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Gemäß der Gewässerkarte des Saarpfalzkreises, verfügbar auf der Homepage des Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz, befindet sich unmittelbar östlich des Geltungsbereiches die Quelle des Spickelbachs.</p> <p>Es werden keine festgesetzten Wasserschutzgebiete vom Plangebiet berührt. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III eines geplanten Wasserschutzgebietes.</p> <p>Es sind keine Gebiete von der Planung mit potentiell Hochwasserrisiko betroffen.</p>	<p>/</p> <p>Berücksichtigung des geplanten Wasserschutzgebietes bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Dedizierte Festsetzung zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.</p> <p>/</p>
<p>Klima</p>	<p>Das Plangebiet trägt aufgrund seines geringen Versiegelungsgrades im Bestand positiv zum Kleinklima bei.</p>	<p>Entsprechende Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ) sowie grünordnerische Festsetzungen (u.a. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Festsetzung von Grünflächen).</p>
<p>Biotoptypen</p>	<p>Das Plangebiet stellt sich als vormalig bahnbetrieblich genutzte, regelmäßig gepflegte Offenlandfläche dar, die im Rahmen der Konversion einer baulichen Neunutzung zugeführt wird. Eine Beschreibung der Biotoptypen wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.</p>	<p>Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen bei der Bestimmung neuer grünordnerischer Festsetzungen (u.a. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Festsetzung von Grünflächen).</p>

		Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung von Flächen.
Artenschutz	Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG im Zuge der Bebauungsplanaufstellung durchgeführt und im Laufe des Verfahrens ergänzt werden.	Ergänzung der saP nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden.
Schutzgebiete / -objekte	<p>Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotop gem. § 30 BNatSchG. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein geschütztes Biotop mit der Bezeichnung GB-6610-12-0001. Laut Steckbrief ein Hainbuchen-Eichenmischwald (zAB9).</p> <p>Östlich des Geltungsbereiches befinden sich das Naturschutzgebiet Jägersburger Wald/Königsbruch.</p> <p>Westlich des Geltungsbereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Wald zwischen L119 im Norden, der Landesgrenze und Kirrberg im [Sued]Osten sowie Homburg im Westen“</p> <p>Es befinden sich keine Naturparks oder Landschaftsdenkmale im Plangebiet oder dessen Umfeld.</p> <p>Östlich des Plangebietes befindet sich das Natura 2000 Gebiet „Jägersburger Wald und Königsbruch bei Homburg“ mit der Gebietsnummer 6610-302.</p>	<p>Das Biotop ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen.</p> <p>Das Naturschutzgebiet ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Es werden keine der in der Verordnung zum Naturschutzgebiet vom 30. Juli 2004 getroffenen Vorgaben verletzt.</p> <p>Das Landschaftsschutzgebiet ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Es werden keine der in der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet vom 23. Februar 2006 getroffenen Vorgaben verletzt.</p> <p>/</p> <p>Das Natura 2000 Gebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung und ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung voraussichtlich nicht von der vorliegenden Planung betroffen. Da bei Natura 2000 Gebieten auch potentielle Außeneinwirkungen prüfpflichtig sind, wird im Laufe des vorliegenden Verfahrens eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.</p>
Orts- und Landschaftsbild / Erholung	<p>Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt von den bestehenden denkmalgeschützten Gebäuden, den angrenzenden Waldflächen sowie den sich im Plangebiet befindenden und südlich anschließenden Offenlandflächen.</p> <p>Das Plangebiet selbst erfüllt keine Erholungsfunktion.</p>	<p>Entsprechende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, grünordnerische Festsetzungen sowie einer mit der bestehenden Gebäudesubstanz verträglichen maximalen Höhenentwicklung der Gebäude. Es findet keine Überplanung der an den Geltungsbereich angrenzenden ortsbildprägenden natürlichen Strukturen statt.</p> <p>/</p>
Altlasten	<p>Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster aufgeführt.</p> <p>2013 wurde durch die ÖVM als Voreigentümer der Fläche eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.</p>	/

	<p>Anschließend wurden umfangreiche Bodensanierungsmaßnahmen umgesetzt sowie Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt.</p> <p>Gem. den damals durchgeführten Untersuchungen sind keine Hinweise auf schädliche, der Folgenutzung zuwiderlaufende Bodenveränderungen festzustellen. Lediglich im Hinblick auf den ehemaligen Gleisschotter, der als LAGA Z2 eingestuft wurde, ist bei Erdarbeiten ein getrennter Ausbau sowie deklaratorische Untersuchungen angeraten.</p>	<p>Aufnahme eines Hinweises zum Umgang mit dem ehemaligen Gleisschotter.</p>
<p>Denkmalschutz</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich folgende denkmalgeschützte Bausubstanz (Einzeldenkmäler im „Ensemble Glantalbahn“):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bahnhofstraße 152, Abort- und Waschküchengebäude der Station Jägersfreude und Gelände bis zur Gleisstrecke Glantalbahn, 1903 • Bahnhofstraße 162, Stationsgebäude Jägersburg mit Lagerhalle und Gelände bis zur Gleisstrecke Glantalbahn, 1903 <p>Ebenfalls ist der ehemalige Verlauf der Bahnstrecke (Streckenabschnitt 3281 zwischen saarländischer Landesgrenze und Bahnhof Homburg) als „Ensemble Glantalbahn“ in der Denkmalliste aufgeführt. Die Gleise sind bereits zurückgebaut.</p> <p>Über die vorliegende Planung fanden bereits Abstimmungen mit dem Landesdenkmalamt statt, bei der eine Umsetzung der Planung unter Auflagen grundsätzlich in Aussicht gestellt werden konnte. Folgende Auflagen wurden gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Wasch- und Aborthaus kann transloziert werden, dies hat Stein für Stein zu erfolgen, das Einzeldenkmal ist am neuen Standort in allen Details (außer der zentralen Mittelwand) wieder aufzubauen, diese Maßnahme ist dem Landesdenkmalamt zur Abstimmung und Genehmigung vorzulegen. • Die Anbindung der Erweiterung des Stationsgebäudes Bahnhofstr. 162 ist eng mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen und bedarf dessen Genehmigung. • Der Verlauf der Bahntrasse ist im Untergrund hervorzuheben, Art und Weise dieser Hervorhebung ist mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. 	<p>Nachrichtliche Übernahme der Denkmäler gem. § 9 Abs. 6 BauGB.</p> <p>Berücksichtigung der Baudenkmäler bei der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Aufteilung der Baufenster.</p> <p>Aufnahme eines Hinweises zur Gewährleistung der Berücksichtigung in den weiteren Planungsschritten.</p>
<p>Störfallbetrieb (Seveso III)</p>	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im weiteren Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden.</p> <p>Im Falle einer Ansiedlung eines Störfallbetriebes im Umfeld des Wohngebietes sind die Bestimmungen der Störfallverordnung hinsichtlich Anlagengenehmigung, Verfahrensregelungen und Sicherheitsanforderungen zu berücksichtigen. Die Wohnnutzung ist dann entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>/</p> <p>/</p>

5 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Konzept

Die vorliegende Planung beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichen Pflegegraden herzustellen. Dazu sollen vor allem Anlagen für betreutes Wohnen geschaffen werden, in denen für Menschen unterschiedlicher Bedürfnisse eine Unterbringung möglich ist. Die Betreuung kann dabei je nach Bedarf als voll- oder teilstationär, sowie in Kurzzeit- oder Tagespflege erfolgen. Die Unterbringung kann dabei sowohl in einzelnen Mehrparteienhäusern als auch in der Form eines klassischen Pflege- oder Seniorenheims stattfinden. Beabsichtigt ist damit, dass je nach Bedarf, in der Umsetzung auch unterschiedliche Wohnformen im Bereich des betreuten Wohnens realisiert werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist zudem beabsichtigt ein sog. Demenzzentrum zu errichten, das insbesondere im Bereich demenzerkrankter Senioren eine umfassende Betreuung anbieten kann. Zu den vorgenannten Einrichtungen soll im Plangebiet auch die Möglichkeit bestehen der Hauptnutzung zugeordnete Komplementäreinrichtungen zu betreiben, die medizinischen, therapeutischen oder ärztlichen Zwecken dienen. Zudem sollen auch Kontakt-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten das Wohnumfeld sinnvoll ergänzen.

Diese Planung reagiert damit auf einen bedingt durch den demographischen Wandel hervorgerufenen dringenden und drohenden Bedarf in der Region. Gemäß der 13. koordinierten Bevölkerungsberechnung wird der Anteil der über 65-Jährigen im Saarland im Zeitraum von 2020 bis 2060 in der ersten Variante von 25% auf etwa 35% steigen.

Die Veränderung der Altersstruktur erfordert die Schaffung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge, wie die in der vorliegenden Planung vorgesehenen. In der Kreisstadt Homburg gibt es derzeit 8 Pflegeeinrichtungen, die insgesamt 1.581 Pflegeheimplätze und 58 Kurzzeitpflegeplätze anbieten. Es fehlen jedoch Angebote für betreutes Wohnen, Tagespflege, Nachtpflege und Hospizplätze, wodurch der Versorgungsgrad bei lediglich etwa 1,1% liegt.

Aus diesem Grund ist vorgesehen ein Sondergebiet auszuweisen, das die Zulässigkeit entsprechend zugeschnitten auf die beabsichtigten besonderen Wohnformen regelt. Damit kann dazu beigetragen lokal und regional die in Zukunft größer werdende strukturelle Lücke an benötigten Pflegeeinrichtungen zu schmälern.

Festsetzungen Eine Begründung der Festsetzungen werden im Laufe des Verfahrens im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ergänzt.

6 PRÜFUNG VON PLANUNGSAALTERNATIVEN

Standortentscheidung Für die beabsichtigte Nutzung wird ein Standort bevorzugt, der eine gute Erreichbarkeit und Naherholungsmöglichkeiten mit sich bringt. Der Bereich des ehemaligen Jägersburger Bahnhofs zeichnet sich durch eine hohe Erholungsfunktion und gute Erreichbarkeit aus. Künftige Bewohner hätten die Möglichkeit, sich in der umliegenden Natur zu erholen und an verschiedenen Freizeitaktivitäten im Naherholungsgebiet Jägersburg teilzunehmen. Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist mit der Lage an der L225 gegeben.

Die Lage am Ortsrand auf einer anthropogen überprägten Fläche im Außenbereich, ergibt sich aus dem Platzbedarf moderner Pflegeeinrichtungen. Gesetzliche Anforderungen als auch zukunftsorientierte Kapazitäten bedingen eine Zahl von 60 bis 90 Pflegeplätzen. Die erforderlichen Stellplätze (für Personal und Besucher) machen die Umsetzung solcher Einrichtungen in den Ortskernen nahezu unmöglich.

Des Weiteren beabsichtigt die vorliegende Planung die Konversion eines ehemaligen Bahnstandortes und die Inwertsetzung der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz, womit die Standortentscheidung unmittelbar mit dem Gelände des historischen Standorts des Jägersburger Bahnhofs verknüpft ist.

0-Variante Die 0-Variante würde bedeuten, dass die Fläche in ihrem Zustand verbleiben würde und weiterhin eine potentielle Konversionsbrache im Außenbereich darstellt.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Abwägung wird in Ergänzung der Erläuterung der Festsetzungen im Rahmen des Verfahrens ergänzt.:

8 GEPLANTE INHALTE DES UMWELTBERICHTES

8.1 Vorbemerkungen

Gesetzgrundlagen

Gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.V. m. § 17 UVPG ist im Aufstellungsverfahren zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen - auch in positivem Sinne - ermittelt und beschrieben werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Umweltbericht

Im Zuge der weiteren Planung wird gem. Anlage 1 des BauGB ein Umweltbericht (Ergebnisse der Umweltprüfung) gem. § 2a BauGB für den Bebauungsplan und die Teiländerung des Flächennutzungsplans verfasst, der die „voraussichtlichen unmittelbaren und mittelbaren Umweltänderungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter“ durch die Planung beschreibt und bewertet.

Die Inhalte des Umweltberichtes werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Spezielle Artenschutz- Prüfung (saP)

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Bei der Betroffenheit besonders geschützter Arten gem. BArtSchV liegt gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kein Verstoß im Sinne des § 44 BNatSchG vor. Eine saP wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

8.2 Einleitung

8.2.1 Projektbeschreibung

Es erfolgt eine zusammenfassende Beschreibung der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes im Zuge des weiteren Verfahrens.

8.2.2 Relevante Fachgesetze und Fachpläne

Das Baugesetzbuch enthält eine Reihe von naturschutzbezogenen Regelungen, Zielen und Vorgaben, die bei der Planung zugrunde zu legen sind. Darüber hinaus sind insbesondere werden die relevanten Fachgesetze und Fachpläne im Zuge der weiteren Planung behandelt.

8.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung / Prüfung (saP)

8.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

8.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung sowie Maßnahmen zum Ausgleich

Eine Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der umweltrelevanten Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes zu den Schutzgütern

- Mensch
- Flora, Fauna
- Landschaft
- Boden
- Wasser
- Klima, Luft
- Kulturgüter / Sachgüter

sowie zu den Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Eine Ergänzung erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.

8.5 Zusammenfassung

8.5.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Rahmen der weiteren Planung werden im weiteren Verfahren diesbezüglich Aussagen ergänzt.

8.5.2 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)

Es erfolgt eine Ergänzung im weiteren Verfahren.

8.5.3 Nichttechnische Zusammenfassung

Im Rahmen der weiteren Planung werden im weiteren Verfahren Aussagen ergänzt.

Geltungsbereich Bebauungsplan "Seniorenpark Historischer Bahnhof Jägersburg"

N
△ o. M.

