

**2025/0871/610-01**

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet:



## **Bebauungsplan "Obere Patron", Gemarkung Kirrberg, hier: Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Stadtrat (Entscheidung)	10.02.2026	Ö

### **Beschlussvorschlag**

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Patron“ wird beschlossen
- b) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Obere Patron“ wird gebilligt
- c) Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen

### **Sachverhalt**

In der Kreisstadt Homburg soll im Stadtteil Kirrberg für eine bislang unbebaute Grün-/Freifläche zwischen der Kirchbergstraße und der Straße „Obere Patron“ Baurecht für die Errichtung von bis zu drei Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Die Fläche wird grundsätzlich über die Straße „Obere Patron“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Zur Erschließung der Wohnhäuser sieht die städtebauliche Konzeption die Verlängerung der bestehenden Verkehrsfläche (als verkehrsberuhigter Bereich) sowie die Errichtung einer Privatstraße vor. Der ruhende Verkehr kann vollständig auf den Grundstücken untergebracht werden.

Der Standort ist für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung überwiegend durch Wohnnutzungen sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen geprägt ist.

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

Die in Rede stehende Fläche ist derzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Auf dieser Grundlage kann die geplante Wohnbebauung nicht realisiert werden. Daher bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes. Dieser soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt werden.

Zur Realisierung der Planungsziele sollen in dem Bebauungsplan entsprechende

Festsetzungen getroffen werden (Auswahl):

- Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung (WA 1 und WA 2).
- Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe und maximaler Geschossigkeit zur Vermeidung der Entstehung überdimensionierter Bauten (Differenzierung zwischen WA 1 und WA 2).
- Die Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude.
- Die Festsetzung der Eingrünung nicht überbauter Flächen sowie von Vorkehrungen zur Installation von Photovoltaik und Dachbegrünung bei Flachdächern.
- Die Festsetzung der Abwasserbeseitigung und zur Starkregenvorsorge.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Patron“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch angrenzende Freiflächen, die derzeit als fußläufige Verbindung zwischen der Kirchbergstraße und der Straße „Obere Patron“ genutzt werden,
- im Osten durch die privaten Grundstücksflächen der Wohnbebauung der Kirchbergstraße Hs.-Nr. 50,
- im Süden durch angrenzende Grünflächen mit vereinzelt Gehölzstrukturen sowie
- im Westen durch die privaten Grundstücksflächen der Wohnbebauung der Straße „Obere Patron“ Hs.-Nr. 5 und 9.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup>.

Hinweis zur Ergänzungsvorlage: In der Anlage wurden zur besseren Veranschaulichung der Planung noch ein beispielhafter städtebaulicher Entwurf sowie eine beispielhafte Schnittlinie zu drei Einfamilienhäusern mit begrüntem Flachdach, welche im Rahmen des Bebauungsplanes möglich sind, ergänzt. Ebenso möglich sind nach den Festsetzungen auch andere Dachformen oder Gebäudestellungen, da es sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

## **Anlage/n**

- 1 Teil A: Planteil (öffentlich)
- 2 Teil B: Textteil (öffentlich)
- 3 Begründung (öffentlich)
- 4 Lageplan (öffentlich)

- 5 Luftbild und Kataster (öffentlich)
- 6 Städtebaulicher Entwurf (öffentlich)
- 7 Lageplan Schnittlinie (öffentlich)
- 8 Schnitt (öffentlich)

# PLANZEICHNUNG



Die Katastergrundlage ist im Original bestätigt.  
Stand Katastergrundlage: 25.11.2024

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	<b>GELTUNGSBEREICH</b> (§ 9 ABS. 7 BAUGB)								
	<b>WA</b> ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1 UND WA 2) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)								
	<b>GOK<sub>max</sub></b> HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)								
	<b>GRZ</b> GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB i.V.M. § 19 BAUNVO)								
	<b>II</b> ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB i.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO)								
	<b>o</b> OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)								
	<b>E</b> BAUWEISE; HIER: EINZELHÄUSER (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)								
	<b>BAUGRENZE</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)								
	<b>2 WE</b> HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN JE WOHNGEBÄUDE (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)								
	<b>V</b> VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: VERKEHRSBERUHGTER BEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)								
	<b>priv</b> VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: PRIVATSTRASSE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)								
	<b>FLÄCHEN, DIE AUF EINEM BAUGRUNDSTÜCK FÜR DIE NATÜRLICHE VERSICKERUNG VON WASSER AUS NIEDERSCHLÄGEN FREIGEHALTEN WERDEN MÜSSEN; HIER: ENTWÄSSERUNGSGRABEN</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 160 BAUGB)								
	<b>ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>								
	<b>HÖHENLAGE; HIER: EINGEMESSENE HÖHE GELÄNDE Ü. NN</b>								
<table border="1" data-bbox="83 1668 189 1780"> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Grundflächenzahl</td> </tr> <tr> <td>max. Höhe je Wohnfläche</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>Höhe baulicher Anlagen</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>Haarform</td> </tr> </table>	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	max. Höhe je Wohnfläche		Zahl der Vollgeschosse	Höhe baulicher Anlagen	Bauweise	Haarform	<b>ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE</b>
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl								
max. Höhe je Wohnfläche									
Zahl der Vollgeschosse	Höhe baulicher Anlagen								
Bauweise	Haarform								

# GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
  - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
  - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
  - Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855).
  - § 12 des Kommunalselfverwaltungssetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 49 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 863).
  - Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDsSchG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
  - Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. I S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855).
  - Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. Oktober 2024 (Amtsbl. I S. 854).

# VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Patron“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet, inklusive einer Auslegung beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.
- Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail, oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum \_\_\_\_\_ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am \_\_\_\_\_. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).
- Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Homburg, den \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister

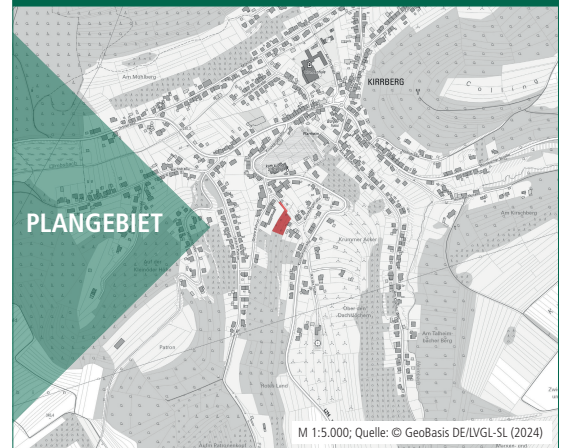
- Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Homburg, den \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister

## Teil A: Obere Patron

### Bebauungsplan in der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Kirberg



Bearbeitet im Auftrag der  
Kreisstadt Homburg  
Am Forum 5  
66424 Homburg

Stand der Planung: 16.12.2025  
**ENTWURF**

Maßstab 1:500 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab



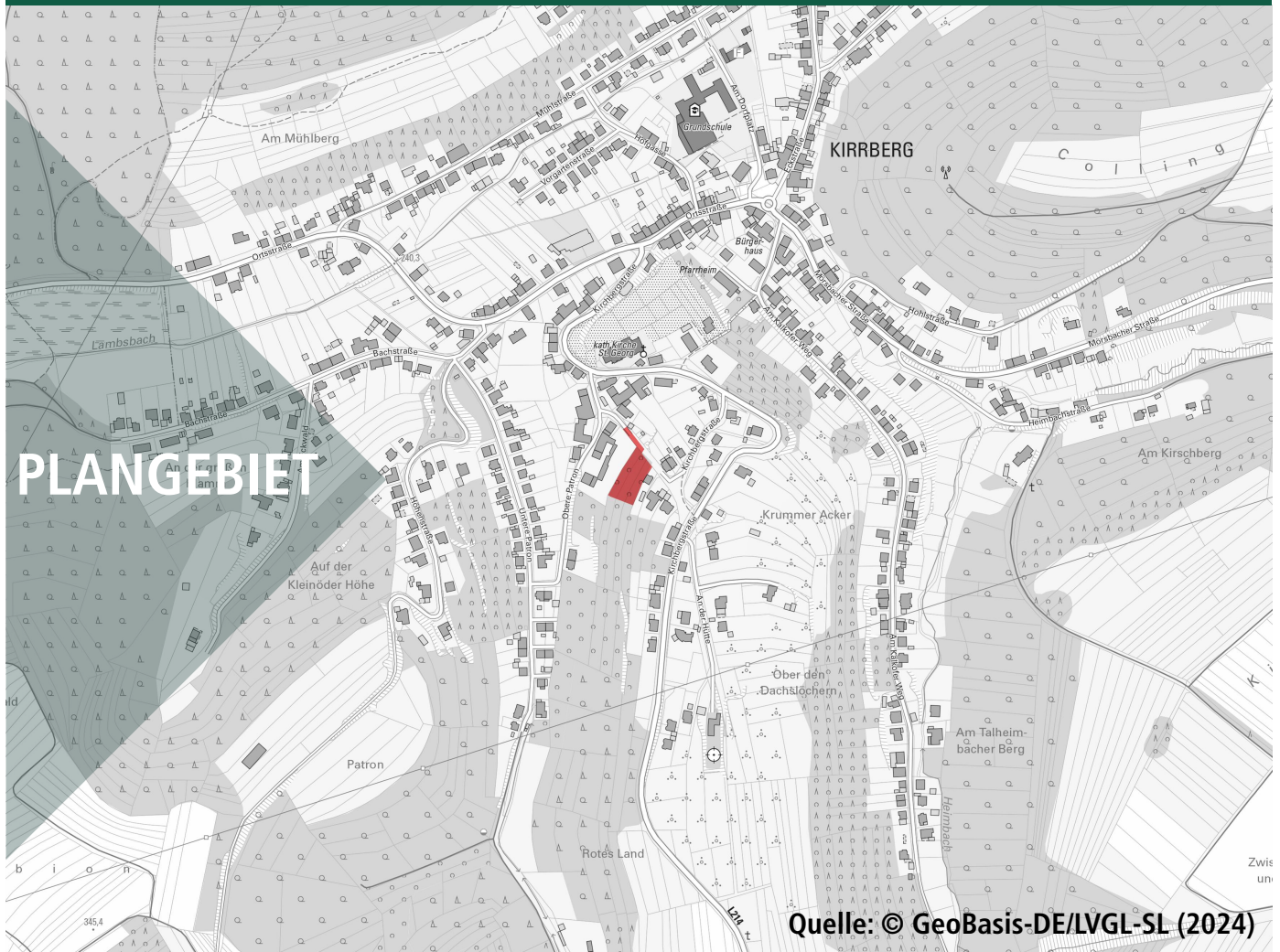
Gesellschaft für Städtebau und  
Kommunikation mbH  
Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Dipl.-Ing. Sarah End



# Teil B: Textteil Obere Patron

## Bebauungsplan in der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Kirrberg



Bearbeitet im Auftrag der  
Kreisstadt Homburg  
Am Forum 5  
66424 Homburg

Stand der Planung: 16.12.2025

### Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Homburg, den .....

Der Oberbürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und  
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen

Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70

email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Hugo Kern

Dipl.-Ing. Sarah End

KERN  
PLAN

Gesellschaft für Städtebau  
und Kommunikation mbH

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO
<b>1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)</b>	zulässig sind: gem. § 4 Abs. 2 BauNVO - Wohngebäude, - Nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.	§ 4 BauNVO
<b>1.2.</b>	nicht zulässig sind: gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, - Anlagen für sportliche Zwecke, - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.	
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
<b>2.1. Höhe baulicher Anlagen</b>	Siehe Plan. Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) die Gebäudeoberkante (GOK).  Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante etc.)  Die Gebäudeoberkante wird im Übrigen definiert durch den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.  Der maßgebende obere Bezugspunkt kann der Nutzungsschablone entnommen werden.  Die zulässigen Höhen können durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,00 m überschritten werden.  Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

<b>2.2. Grundflächenzahl</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO und § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</li> <li>- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,</li> <li>- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,</li> </ul> <p>mitzurechnen.</p> <p>Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO</p>
<b>2.3. Zahl der Vollgeschosse</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich des WA 1 auf I Vollgeschoss und im Bereich des WA 2 auf II Vollgeschosse begrenzt.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO</p>
<b>3. Bauweise</b>	<p>Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.</p> <p>Die Länge der Baukörper darf 17,50 m (im Bereich des WA 1) bzw. 12,00 m (im Bereich des WA 2) nicht überschreiten.</p> <p>Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.</p> <p>Die Abstandsflächen liegen im Bereich des WA 1 nicht vollständig auf dem Grundstück selbst. Sie werden in Teilbereichen auf den nördlich angrenzenden öffentlichen Flächen nachgewiesen und durch eine Baulast gesichert.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO</p>
<b>4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (0,5 m) kann zugelassen werden.</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.</p> <p>Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO</p>
<b>5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB</p>
<b>6. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich</b>	<p>Siehe Plan.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>

<b>7. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatstraße</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>8. Versorgungsflächen / -anlagen</b>	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
<b>9. Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen; hier: Entwässerungsgraben</b>	Siehe Plan. In südlicher, östlicher und nördlicher Richtung sind Entwässerungsgräben anzulegen (vgl. hierzu Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz).	§ 9 Abs. 1 Nr. 16d
<b>10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>10.1.</b>	<b>Artenschutz:</b> Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.	
<b>10.2.</b>	<b>Reduzierung der Versiegelung:</b> Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenes Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.	
<b>10.3.</b>	<b>Bodenpflege:</b> Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.	
<b>10.4.</b>	<b>Nisthilfen:</b> Je Gebäude sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen.	

10.5.	<p><b>Insektenfreundliche Beleuchtung:</b> Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.</p>	
10.6.	<p><b>Prüfung auf realen Besatz:</b> Vor Durchführung von Rodungsarbeiten oder anderen Maßnahmen zur Baufeldfreimachung ist eine Übersichtsbegehung zur Erfassung pot. Reptilien durchzuführen sowie die Laub- und Obstbäume auf mögliche Quartiere und/oder auf Besatz (u.a. Fledermäuse) zu kontrollieren. Je nach Ergebnis sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung, CEF- oder Umsiedlungsmaßnahmen durchzuführen.</p>	
11. Nutzung erneuerbarer Energien	<p>Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere solare Strahlungsenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.1.	<p>Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Grünfläche anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungsbild zu erreichen. Für die Gehölzanpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzenliste zu verwenden.</p> <p>Zur Eingrünung sind je Grundstück mindestens 2 standortgerechte Laubbaumhochstämme / Stammbüsche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.</p>	
12.2.	<p><b>Pflanzenliste:</b>  Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)  Feldahorn (Acer campestre)  Großlaubige Mehlsbeere (Sorbus aria)  Silberlinde (Tilia tomentosa)  Spitzahorn (Acer platanoides)  Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata)  Vogelkirsche (Prunus avium)  Hochstämmige Obstbäume</p> <p>Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (<a href="https://www.streuobstverbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf">https://www.streuobstverbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf</a>) in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (<a href="http://www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten">www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten</a>) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.</p> <p>Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind. 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.</p>	

12.3.	<p><b>Dachbegrünung:</b> Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 15 ° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.</p> <p>Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z. B. Photovoltaik), oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen.</p>	
13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Patron“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
14. Abwasserbeseitigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern.</li> <li>- Zur Starkregenvorsorge sind entlang der Außengrenzen des Plangebietes umlaufende Retentionsgraben mit ausreichendem Speichervolumen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Ablauf hat in die jeweilige Retentionszisterne zu erfolgen.</li> <li>- Die Oberflächenentwässerung aller öffentlichen und privaten Verkehrsflächen hat über Retentionszisternen zu erfolgen. Jede Retentionszisterne muss ein Nutzvolumen von mindestens 8m<sup>3</sup> aufweisen; der Ablauf ist über geeignete Drosseleinrichtungen auf maximal 0,07l/s zu begrenzen.</li> <li>- Zur Einhaltung der Wasserhaushaltsbilanz sind sämtliche Hauptdächer extensiv zu begrünen. Eine geringfügige Überschreitung des berechneten Abflusswertes wird toleriert, sofern alle übrigen Bemessungsparameter innerhalb der zulässigen 10%-Toleranz liegen.</li> <li>- Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.</li> </ul>	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG
15. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO
15.1.	<p><b>Fassade</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien und Keramikplatten sind unzulässig. Eine Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erlaubt.</li> </ul>	
15.2.	<p><b>Dach</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dacheindeckungen in glänzenden / reflektierenden Materialien sind ebenfalls unzulässig.</li> <li>- Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.</li> </ul>	
15.3.	<p><b>Sonstige Festsetzungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Öffentlich einsehbare Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen sichtwirksam einzugrünen oder einzuhausen.</li> </ul>	
16. Nachrichtliche Übernahme	<p><b>Wasserschutzgebiet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes "Homburg-Kirrburg".</li> </ul>	§ 9 Abs. 6 BauGB
17. Hinweise		
17.1.	<p><b>Verfahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB abgesehen.</li> </ul>	

17.2.	<p><b>Denkmalschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) wird hingewiesen. Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.</li> </ul>	
17.3.	<p><b>Altlast / altlastenverdächtige Flächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.</li> </ul>	
17.4.	<p><b>Starkregen / Hochwasserschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.</li> </ul>	
17.5.	<p><b>Erneuerbare Energien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können.</li> </ul>	
17.6.	<p><b>Kampfmittel / Munitionsfunde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.</li> </ul>	
17.7.	<p><b>Herstellung von Stellplätzen und Garagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personennahverkehrs ist im Zuge der Planverwirklichung Zu- und Abfahrtsverkehr durch Kraftfahrzeuge zu erwarten. Im Sinne des § 47 LBO soll folgende Anzahl an Stellplätzen oder Garagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück zugrunde gelegt werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Je Wohneinheit 1,5 Stellplätze, halbe Stellplätze werden im Ergebnis aufgerundet.</li> </ul> </li> </ul>	
17.8.	<p><b>Normen, Richtlinien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien ist im Bauamt der Kreisstadt Homburg möglich.</li> </ul>	

# Obere Patron

Bebauungsplan in der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Kirrberg

ENTWURF

16.12.2025



KERN  
PLAN

# Obere Patron

Im Auftrag der:



Kreisstadt Homburg  
Am Forum 5  
66424 Homburg

## IMPRESSUM

Stand: 16.12.2025, Entwurf

### Verantwortlich:

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

### Projektleitung:

Lisa Detzler, M.Sc. Umweltplanung und Recht

### 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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N 

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	13
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	17

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Kreisstadt Homburg soll im Stadtteil Kirrberg für eine bislang unbebaute Grün-/Freifläche zwischen der Kirchbergstraße und der Straße „Obere Patron“ Baurecht für die Errichtung von bis zu drei Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Die Fläche wird grundsätzlich über die Straße „Obere Patron“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Zur Erschließung der Wohnhäuser sieht die städtebauliche Konzeption die Verlängerung der bestehenden Verkehrsfläche (als verkehrsberuhigter Bereich) sowie die Errichtung einer Privatstraße vor.

Der Standort ist für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung überwiegend durch Wohnnutzungen sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen 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.

Die geplante Nachverdichtung zwischen der Kirchbergstraße und der Straße „Obere Patron“ trägt dem Leitgedanken „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung. Damit wird die vorhandene Infrastruktur effizient genutzt, der Flächenverbrauch im Außenbereich reduziert und eine nachhaltige Stadtentwicklung unterstützt.

Die in Rede stehende Fläche ist derzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Auf dieser Grundlage kann die geplante Wohnbebauung nicht realisiert werden. Daher bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg hat nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Patron“ beschlossen.

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

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. 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. 1.900 m<sup>2</sup> in Anspruch nimmt.



Luftbild mit Abgrenzung Plangebiet, ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan

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 umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

## Flächennutzungsplan

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



Drohnenaufnahme Plangebiet - August 2024

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Homburger Stadtteil Kirrberg. Der Geltungsbereich liegt inmitten der bebauten Ortslage, zwischen der Kirchbergstraße und der Straße „Obere Patron“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch angrenzende Freiflächen, die derzeit als fußläufige Verbindung zwischen der Kirchbergstraße und der Straße „Obere Patron“ genutzt werden,
- im Osten durch die privaten Grundstücksflächen der Wohnbebauung der Kirchbergstraße Hs.-Nr. 50,
- im Süden durch angrenzende Grünflächen mit vereinzelt Gehölzstrukturen sowie
- im Westen durch die privaten Grundstücksflächen der Wohnbebauung der Straße „Obere Patron“ Hs.-Nr. 5 und 9.

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



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

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt derzeit eine unbaute Grünfläche mit vereinzelt Gehölzbeständen dar.

Die Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzungen einschl. privater Freiflächen (Privatgärten) sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen (z. B. Garten- und Landschaftsbaubetrieb) geprägt. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet findet sich zudem auch die kath. Pfarrkirche von Kirrberg.

Das Plangebiet ist somit für Wohnnutzung sehr gut geeignet.

Darüber hinaus ist der Standort auch deshalb für Wohnnutzung prädestiniert, da Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z. B. KiTa) sowie der Versorgungsinfrastruktur

(CAP Markt, Bäckerei) im nahen Umfeld ( $\leq 750$  m) vorhanden sind.

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

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Osten nach Westen stark ab.

Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie - mit Ausnahme der Entwässerung - in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung des Baufensters) auswirken wird.

## Verkehr

Das Plangebiet wird grundsätzlich über die Straße „Obere Patron“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Zur Erschließung der Wohnhäuser sieht die städtebauliche Konzeption die Verlängerung der bestehenden Verkehrsfläche (als verkehrsberuhigter Bereich) sowie die Errichtung einer Privatstraße vor.

Über die Straße „Obere Patron“ wird das Gebiet an die Kirchbergstraße (L 214) und von dort aus an das überörtliche Verkehrsnetz (ca. 10 km bis zur BAB 8, AS 31 „Zweibrücken-Ernstweiler“ bzw. ca. 8,5 km bis zur BAB 6, AS 9 „Homburg“) angebunden.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Kirchbergstraße“, welche sich ca. 350 m nordwestlich des Plangebietes befindet. Ab hier bestehen Anbindungsmöglichkeiten in Richtung Homburg Hauptbahnhof.

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es - mit Ausnahme des Ausbaus der Straße „Obere Patron“ (Verlängerung) und der internen Erschließung - für die Realisierung des Vorhabens nicht.

## Ver- und Entsorgung

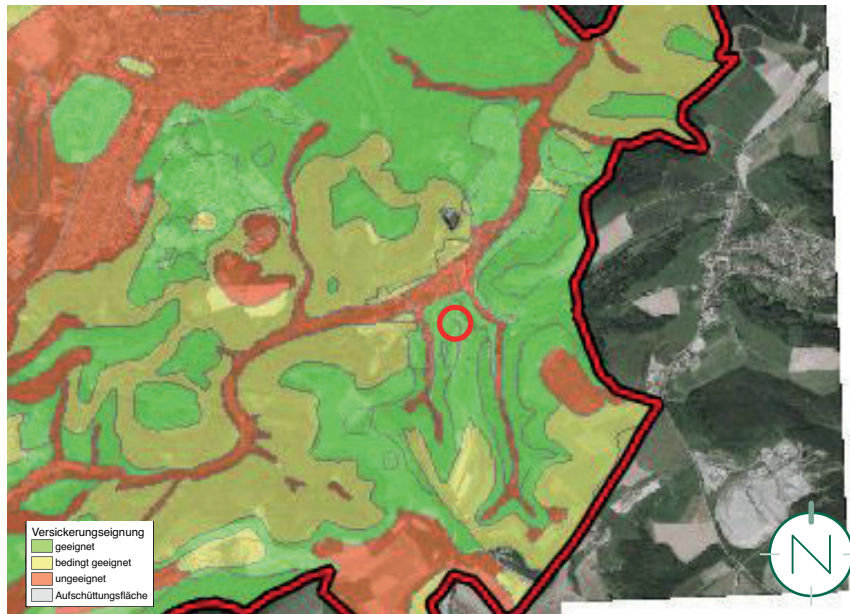
Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits bebauten Gebietes.

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

Im Bestand wird sowohl in der Straße „Obere Patron“ als auch in der Kirchbergstraße im Mischsystem entwässert.

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

Die Karte der Versickerungseignung der Böden stellt die Planungsfläche als geeigneten



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 27.11.2024

Standort zur Versickerung dar (Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand der Abfrage: 27.11.2024).

Gemäß Entwässerungskonzept des Büros IB Thomas Scheer, Mackenbach ist das Plangebiet im modifizierten Trennsystem zu entwässern.

Zur Starkregenvorsorge sind demnach entlang der Außengrenzen des Plangebietes umlaufende Retentionsgraben mit ausreichendem Speichervolumen herzustellen

und dauerhaft zu unterhalten. Der Ablauf hat in die jeweilige Retentionszisterne zu erfolgen.

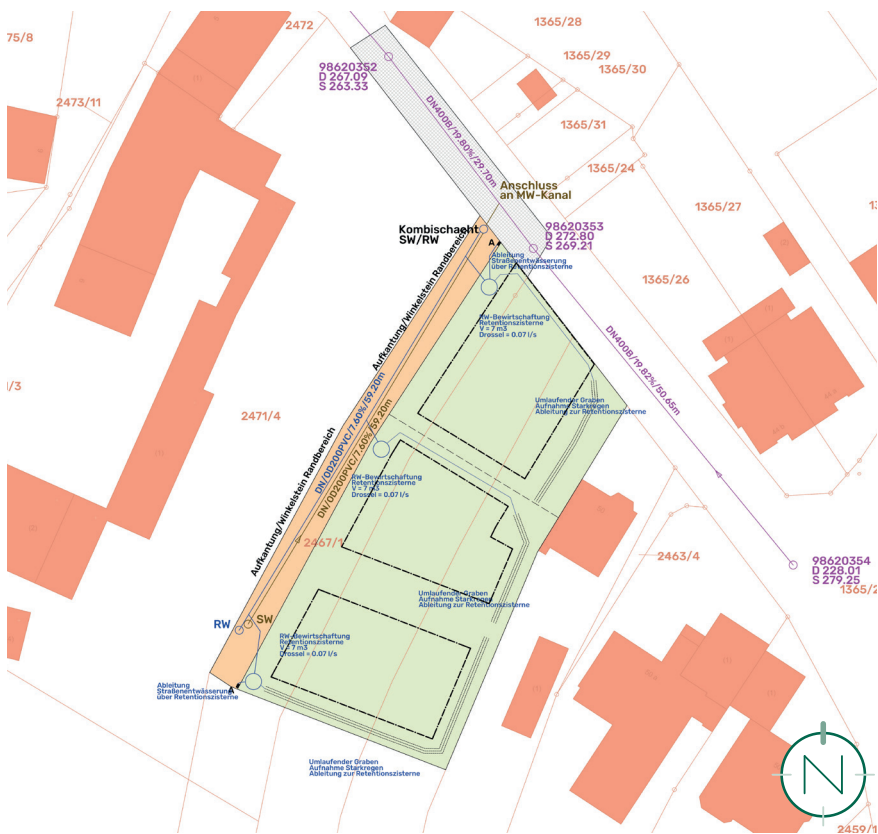
Die Oberflächenentwässerung aller öffentlichen und privaten Verkehrsflächen hat über Retentionszisternen zu erfolgen. Jede Retentionszisterne muss ein Nutzvolumen von mindestens 8 m<sup>3</sup> aufweisen; der Ablauf ist über geeignete Drosseleinrichtungen auf maximal 0,07 l/s zu begrenzen.

Zur Einhaltung der Wasserhaushaltsbilanz sind sämtliche Hauptdächer extensiv zu begrünen. Eine geringfügige Überschreitung des berechneten Abflusswertes wird toleriert, sofern alle übrigen Bemessungsparameter innerhalb der zulässigen 10 %-Toleranz liegen.

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

## Hochwasser und Starkregen

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenernissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgre-



Auszug aus dem Entwässerungskonzept zum BP „Obere Patron“; Quelle: IB Thomas Scheer, Mackenbach; Stand: 05.12.2025

staltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen.

Gemäß § 5 Abs. 12 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Ein Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept für die Kreisstadt Homburg wird derzeit erstellt.

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Andere Standorte für eine Wohnbebauung oder Nutzungsalternativen für die Flächen drängen sich aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und der bestehenden Umgebungsnutzung nicht auf.

Es handelt sich bei der geplanten Bebauung um die maßvolle Nachverdichtung eines bereits grundsätzlich erschlossenen Grundstücks, was die bestehende Infrastruktur effizienter auslastet und perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB).




Drohnenaufnahme Plangebiet - August 2024

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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum Homburg, Nahbereich Kirrberg
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (entspricht dem Planvorhaben)</li> <li>(Z 12): Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt</li> <li>(Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt</li> <li>(Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt</li> <li>keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes</li> <li>als Wohnungsbedarf sind für den Stadtteil Kirrberg 1,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt; Dichtewert: 20 WE / Hektar</li> <li>keine Auswirkung auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots</li> </ul> <p>Es wird beantragt, dass aufgrund der Ziffer 35 des LEP „Siedlung“ die Wohneinheiten nicht angerechnet werden, da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der der Nachverdichtung dient.</p>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	nicht betroffen
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
Landesplanung und Informelle Fachplanungen	<p><b>Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt 2004/2030</b></p> <p>Der 2.247 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Patron“ in der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Kirrberg befindet sich gemäß LEP-Teilabschnitt Umwelt 2004 sowie des Landesentwicklungsplans 2030 nicht innerhalb von landesplanerischen Vorranggebieten (GEOPORTAL SAARLAND, 2025). Naturschutzfachlich relevante Vorranggebiete wie Vorranggebiete für Natur- oder Freiraumschutz befinden sich außerhalb des Wirkraums des Vorhabens.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p><b>Landschaftsprogramm und Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes</b>  Das Landschaftsprogramm des Saarlandes sowie das saarländische Arten- und Biotopschutzprogramm machen zum Plangebiet und dessen weiterem Umfeld keine Aussagen.</p> <p><b>Schutzgebiete</b>  Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Bliesgau sowie innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebiets, Zone III. Dessen geplante Schutzgebietsverordnung ist damit bei der Planung zu berücksichtigen. Weitere Schutzgebiete nach Wasser- oder Naturschutzrecht befinden sich außerhalb des Wirkraums des Vorhabens. Das am nächsten zum Geltungsbereich liegende Schutzgebiet, das Landschaftsschutzgebiet LSG-L_6_02_06 „Talhänge südlich von Kirrberg“, befindet sich bereits mehr als 280 m vom Geltungsbereich entfernt. Da es planbedingt zu keiner Inanspruchnahme des LSG's kommt, und dieses teilweise durch Bebauung vom Geltungsbereich getrennt ist, ist mit keinen Beeinträchtigungen dessen Schutzzwecks zu rechnen.</p> <p><b>Geschützte Biotope/FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL</b>  Nach GEOPORTAL SAARLAND (2025) sowie eigener Begehungen vor Ort am 05.07.2025 befinden sich weder im Geltungsbereich noch in 50 m Umfeld geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG/ § 22 SNG noch FFH-Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-RL.</p> <p><b>Artnachweise nach Geoportal des Saarlandes</b>  Laut GEOPORTAL SAARLAND (2025) liegen für das Plangebiet und dessen direktem Umfeld keine Daten zu artenschutzrechtlich relevanten Artvorkommen vor. Im weiteren Umfeld wurden u.a. das Große Mausohr sowie die Gemeine Binsenjungfer, eine Libellenart, nachgewiesen.</p> <p><b>Biotopverbund</b>  Der Geltungsbereich hat aufgrund seiner geringen Größe, Biotopstruktur und Lage am Rande des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs von Homburg-Kirrberg mit Verbindung zur freien Landschaft zwar keine Bedeutung für den landesweiten oder regionalen Biotopverbund, untergeordnet jedoch Trittsteinfunktion für den lokalen Biotopverbund.</p> <p><b>Andere Naturgüter</b>  Das Plangebiet befindet sich am Rande des Siedlungsbereichs von Homburg-Kirrberg im Bereich von lehmig-sandigen Böden mit geringem natürlichem Ertragspotenzial. Im Geltungsbereich und dessen 100 m Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.</p>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz 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.
<b>Besonderer Artenschutz</b>	

Kriterium	Beschreibung
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p><b>Bebauungsplan</b> Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch eine maßvolle Nachverdichtung ein Allgemeines Wohngebiet mit verkehrsberuhigtem Bereich zur Deckung der Nachfrage nach Bauland zu schaffen.</p> <p><b>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereichs</b> Beim Plangebiet handelt es sich um eine derzeit unbebaute Fläche am südlichen Ortsrand von Homburg-Kirrburg, die gegenwärtig durch eine Baumgruppe, eine Streuobstwiese mit der Unternutzung Magerwiese und einem mesophilen Saum an einer kleinen Böschung gekennzeichnet ist und mit der freien Landschaft verbunden ist. Die Streuobstwiese wird durch mehr als 10 Obstbäume, wovon die meisten Hochstämme der Sorten Apfel, Kirsche und Birne sind, geprägt. Damit werden die Kriterien einer Geschützten Streuobstwiese, bis auf die Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> (die Größe der Streuobstwiese beträgt 985 m<sup>2</sup>) erfüllt. Demzufolge liegt kein Schutzstatus vor. Die Baumgruppe besteht aus einer Walnuss und zwei Trauben-Eichen; jeweils schwaches Baumholz. Die Unternutzung der Streuobstwiese wird u.a. von folgenden Arten charakterisiert: Wiesen-Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>), Rotes Straußgras (<i>Agrostis capillaris</i>), Glatthafer (<i>Arrhenatherum elatius</i>), Rapunzel-Glockenblume (<i>Campanula rapunculus</i>), Kleinköpfiger Pippau (<i>Crepis capillaris</i>), Knäuelgras (<i>Dactylis glomerata</i>), Wiesen-Bärenklau (<i>Heracleum sphondylium</i>), Wolliges Honiggras (<i>Holcus lanatus</i>), Ferkelkraut (<i>Hypochaeris radicata</i>), Johanniskraut (<i>Hypericum perforatum</i>), Hornklee (<i>Lotus corniculatus</i>), Spitz-Wegerich (<i>Plantago lanceolata</i>), Wiesen- und Weißklee (<i>Trifolium pratense</i>, <i>T. repens</i>). Der mesophile Saum weist ein vergleichbares Arteninventar auf. Damit weist das Plangebiet weder Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG/§22SNG noch FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL vor. Aufgrund oben beschriebener Biotopstruktur hat das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung für Brutvogelarten der Siedlungen, Gärten und Obstwiesen. In den Obstbäumen, die teilweise dem mittleren Baumholz zuzuordnen sind, sind stellenweise kleine Höhlen und Spalten zu sehen, somit besteht ein Quartierpotenzial für Höhlenbrüter und Männchenquartiere für Fledermäuse. Darüber hinaus stellt das Plangebiet aufgrund des Blütenangebots und der Struktur einen Lebensraum für Insekten (z.B. Bienen, Heuschrecken, Schmetterlinge) von allgemeiner Bedeutung dar. Besondere Lebensraumfunktionen liegen nicht vor. Die Böschung mit Saum könnte einen Teillebensraum für Reptilien darstellen.</p> <p><b>Vorbelastungen</b> Der Geltungsbereich ist durch die Lage am südlichen Siedlungsbereich von Homburg-Kirrburg in einem relativ ruhigen Bereich gering durch Fragmentierung, visuelle Unruhe und Lärm vorbelastet.</p> <p><b>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten</b> Aufgrund des nutzungsbedingten Störpotentials und des lokalen oben beschriebenen Biotopgefüges kommt den o. g. Biotoptypen und Habitaten generell eine geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum oder Teillebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten zu. Das Plangebiet bietet Lebensraum für häufig vorkommende, weit verbreitete und störungsunempfindliche Vogelarten der Siedlungen, während das Vorkommen seltener und störungsempfindlicher Vogelarten ausgeschlossen werden kann. Die Laub- und Obstbäume stellen potenzielle Höhlenbäume dar. Ihnen könnte daher eine allgemeine Funktion als Bruthabitate für Höhlenbrüter oder als Männchenquartiere für Fledermäuse zukommen. Der mesophile Saum könnte auch aufgrund seiner Struktur und mäßigen Vernetzung zur freien Landschaft von Reptilien wie Mauer- oder Zauneidechse genutzt werden.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p><b>Artenschutzrechtliche Beurteilung</b></p> <p>Aufgrund der geringen bis mittleren Eignung des Plangebiets als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiträume (01.03. bis 30.09.) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bis auf eine mögliche Tötung von Reptilien oder den Verlust von Bruthabitaten von Höhlenbrüter vermieden werden.</p> <p>Daher wird vor Durchführung von Rodungsarbeiten oder anderen Maßnahmen zur Bau-feldfreimachung eine Übersichtsbegehung zur Erfassung der Reptilien durchgeführt sowie die Laub- und Obstbäume auf mögliche Quartiere und/oder auf Besatz (u.a. Fledermäuse) kontrolliert. Je nach Ergebnis werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung, CEF- oder Umsiedlungsmaßnahmen durchgeführt.</p> <p>Aufgrund der geringen Größe der Fläche sowie der geringen Eignung kann jedoch selbst bei einem Reptilienbesatz davon ausgegangen werden, dass die Lokalpopulation der vorgefundenen Art nicht erheblich beeinträchtigt wird.</p> <p><b>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes</b></p> <p>Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope sind planbedingt nicht betroffen.</p> <p>Da dem Geltungsbereich zudem keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, das Vorkommen entsprechender Arten nicht zu erwarten ist oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen vor allem aufgrund der geringen Flächengröße der Lebensräume sowie deren geringen Habitatqualität nicht prognostiziert wird, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten.</p> <p>Damit ist eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung vorliegend möglich.</p>
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung: Wohnbaufläche.</li> <li>• Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt, Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt</li> </ul>  <p>Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Kreisstadt Homburg (Saar); Bearbeitung: Kernplan</p>
Bebauungsplan	nicht vorhanden; aktuell nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

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

Gem. § 4 BauNVO

Zentrales Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Einfamilienhäusern zwischen der Kirchbergstraße und der Straße „Obere Patron“ im Stadtteil Kirrberg zu ermöglichen.

Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet sind jedoch auch er-

gänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zulässig.

Hierzu zählen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind dem gegenüber gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO wiederum

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltungen,
6. Gartenbaubetriebe sowie
7. Tankstellen.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind besser geeignete und besser erschlossene Flächen in ausreichender Zahl für diese ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sollten insbesondere im Ortskern angesiedelt werden.

Mit dem Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungen wird dabei sichergestellt, dass keine Nutzungen, die die Bewohner und den ge-



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

wünschten bzw. gegebenen Charakter des Gebietes stören könnten, zulässig sind.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar.

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes entspricht ebenfalls überwiegend dem Wohnen. Die getroffene Festsetzung greift demnach diesen Charakter auf und fördert die sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers von Kirrberg.

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

## Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 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.

Demnach beträgt die festgesetzte Gebäudeoberkante im Bereich des WA 1 maximal 284,50 m ü. NN. sowie im Bereich des WA 2 max. 289,00 m ü. NN.

Die Differenzierung der zulässigen Höhen dient der städtebaulich verträglichen Einfügung der vorgesehenen Gebäudetypen in das Gelände- und Ortsbild.

Im Bereich WA 1 ist eine eingeschossige Bungalowbauweise vorgesehen. Die Begrenzung auf max. 284,50 m ü. NN. stellt sicher, dass der Baukörper eine zurückhaltende, flachere Silhouette ausbildet.

Im Bereich WA 2 sind hingegen zweigeschossige Einfamilienhäuser vorgesehen. Die hier festgesetzte maximale Gebäudeoberkante von max. 289,00 m ü. NN. ermöglicht die beabsichtigte zweigeschossige Bauweise einschließlich üblicher Dachformen, ohne überproportionale Bauhöhen zuzulassen. Damit wird eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet, zugleich aber ein maßstäbliches Ortsbild gesichert.

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

Die zulässigen Höhen können durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,00 m überschritten werden.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig. Damit wird zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

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

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück ge-

währleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 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 Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete 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

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

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird 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 am Bestand und entspricht der Geschossigkeit in der Umgebung bzw. bleibt teilweise dahinter zurück.

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

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

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

Für das Allgemeine Wohngebiet wird, abgeleitet aus der Umgebung, eine offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Um einen eher kleinteiligen Charakter der Bebauung zu erzielen, wird die Gebäudetypologie auf Einzelhäuser beschränkt. Die Gebäudelänge darf dabei maximal 17,50 m im Bereich des WA 1 bzw. max. 12,00 m im Bereich des WA 2 betragen.

Die Differenzierung folgt der vorgesehenen Bauweise: Im WA 1 ist ein eingeschossiger Bungalow beabsichtigt. Um die erforderliche Wohnfläche bei eingeschossiger Bauweise zu ermöglichen und gleichzeitig eine ausufernde Breitenentwicklung zu vermeiden, wird hier eine größere maximale Gebäudelänge zugelassen. Im WA 2 sind zweigeschossige Einfamilienhäuser vorgesehen; durch die vertikale Stapelung der Wohnflächen ist eine geringere Grundfläche ausreichend. Die kürzere maximale zulässige Gebäudelänge unterstützt damit die gewünschte feine Parzellierung und reduziert die bauliche Präsenz der Gebäude in der Straßen- und Freiraumsicht.

Die Abstandsflächen liegen im Bereich des WA 1 nicht vollständig auf dem Grundstück selbst. Sie werden in Teilbereichen auf den nördlich angrenzenden öffentlichen Flächen (außerhalb des Geltungsbereiches) nachgewiesen und durch eine Baulast gesichert.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 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 gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht bzw. allenfalls in

geringfügigem Maß (0,5 m) überschritten werden darf.

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, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig

Zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören dabei auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

## Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude verhindert die Entstehung eines Gebäudes mit einer Vielzahl von Wohnungen und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Insgesamt soll mit der Festsetzung dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch im Hinblick auf die Wohn-dichte entsprochen werden.

## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zur Erschließung der Wohnhäuser ist die Verlängerung der bestehenden Straße „Obere Patron“ vorgesehen. Diese wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Damit ist die Anbindung des Gebietes an das örtliche Verkehrsnetz gesichert.

## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatstraße

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die geplante Zufahrt zur Erschließung des Plangebietes soll im Privateigentum bleiben. Sie wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Privatstraße) festgesetzt. Damit ist die Erschließung gesichert.

## Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

## Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen; hier: Entwässerungsgraben

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB

Im Hinblick auf die Starkregenvorsorge ist zur Beseitigung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in südlicher, östlicher und nördlicher Richtung die Anlage von Entwässerungsgräben vorgesehen, die jeweils in Retentionszisternen abzuleiten sind (vgl. hierzu Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz).

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

## Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen (u. a. Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich). Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a 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 sind zukünftig je Grundstück 2 standortgerechte Laubbaumhochstämme / Stammbüsche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

## 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 SWG)

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

Gemäß Entwässerungskonzept des Büros IB Thomas Scheer, Mackenbach ist das Plangebiet im modifizierten Trennsystem zu entwässern.

Zur Starkregenvorsorge sind demnach entlang der Außengrenzen des Plangebietes umlaufende Retentionsgraben mit ausreichendem Speichervolumen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Ablauf hat in die jeweilige Retentionszisterne zu erfolgen.

Die Oberflächenentwässerung aller öffentlichen und privaten Verkehrsflächen hat über Retentionszisternen zu erfolgen. Jede Re-

tentionszisterne muss ein Nutzvolumen von mindestens 8 m<sup>3</sup> aufweisen; der Ablauf ist über geeignete Drosseleinrichtungen auf maximal 0,07 l/s zu begrenzen.

Zur Einhaltung der Wasserhaushaltsbilanz sind sämtliche Hauptdächer extensiv zu begrünen. Eine geringfügige Überschreitung des berechneten Abflusswertes wird toleriert, sofern alle übrigen Bemessungsparameter innerhalb der zulässigen 10 %-Toleranz liegen.

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

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

Für Bebauungspläne können gem. § 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 Fassaden- und Dachgestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende / reflektierende Materialien) verhindern.

Einhausungen bzw. Standflächen für Müll- und Abfallbehälter prägen maßgeblich das Orts- und Straßenbild, soweit sie öffentlich einsehbar sind. Um ein ansprechendes und nicht abschirmendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist die festgesetzte Ausführung erforderlich.

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 Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

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

eintrachtigungen 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 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 innergebietlich zu Beeinträchtigungen führen kann. 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.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Der Siedlungskörper von Kirrberg wird für die bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken in zentraler Lage nachverdichtet.

Innerhalb des Plangebietes entstehen drei neue Baugrundstücke für die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser.

Dem Charakter der angrenzenden Bebauung und der bestehenden Nachfrage wird damit Rechnung getragen.

### Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes

Bei der Fläche handelt es sich um eine bislang unbebaute Grün-/Freifläche mitten im Stadtteil Kirrberg. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper von Kirrberg sinnvoll nachverdichtet.

Die angrenzende Bebauung ist durch freistehende Einzelhäuser geprägt.

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

Die vorgesehene Wohnbebauung wird max. zwei Vollgeschosse aufweisen und sich somit in die Umgebung einfügen. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche fügen sich in die Umgebung ein. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang zwischen Bestandsbebauung und neuer Bebauung gewährleistet.

Die Eingrünung des Plangebietes trägt zudem dazu bei keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild entstehen zu lassen.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich weist aufgrund der Beeinträchtigungen wie Bewegungsunruhe und Lärm infolge der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Wohnnutzungen, Straße,...) 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.

Von der Planung sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die

dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Aufgrund der geringen bis mittleren Eignung des Plangebiets als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiträume (01.03. bis 30.09.) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bis auf eine mögliche Tötung von Reptilien oder den Verlust von Bruthabitaten von Höhlenbrütern vermieden werden.

Daher wird vor Durchführung von Rodungsarbeiten oder anderen Maßnahmen zur Baufeldfreimachung eine Übersichtsbegehung zur Erfassung der Reptilien durchgeführt sowie die Laub- und Obstbäume auf mögliche Quartiere und/oder auf Besatz (u.a. Fledermäuse) kontrolliert. Je nach Ergebnis werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung, CEF- oder Umsiedlungsmaßnahmen durchgeführt.

Aufgrund der geringen Größe der Fläche sowie der geringen Eignung kann jedoch selbst bei einem Reptilienbesatz davon ausgegangen werden, dass die Lokalpopulation der vorgefundenen Art nicht erheblich beeinträchtigt wird.

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 von Grund und Boden**

In der Kreisstadt Homburg gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum, welcher die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erfordert. Im Innenbereich liegende Flächenreserven sind nicht mobilisierbar, da die erforderlichen Ressourcen für einen langfristigen Grunderwerb sogenannter „Hinterlieger-“ und „Splittergrundstücke“ die finanziellen und personellen Möglichkeiten der Kommune übersteigen, bzw. Eigentümer Baugrundstücke bevorraten.

Aus diesem Grund soll die Fläche zwischen Kirchbergstraße und der Straße „Obere Patron“ nachverdichtet werden. Hierbei handelt es sich um die Entwicklung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich, welche bereits im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Die Priorisierung der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von brachlie-

genden Flächen sind zentrale Aspekte der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Durch die vorgesehene Innenentwicklung wird perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologischen Bodenfunktionen zu erhalten, soweit wie es mit der Planung vereinbar ist.

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung wird es zwar zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Dieses ist jedoch lediglich auf den Anwohnerverkehr (max. 3 Einfamilienhäuser) beschränkt. Die Straße „Obere Patron“ ist für die festgesetzte Nutzung ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

Der durch die Anwohner hervorgerufene ruhende Verkehr wird vollständig auf dem Grundstück geordnet. Nachteilige Auswirkungen können somit aufgrund des geringen Anteils des zu erwartenden motorisierten Individualverkehrs ausgeschlossen werden.

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

Seitens des Büros IB Thomas Scheer aus Mackenbach wurde bereits ein Entwässerungskonzept erstellt. Das Plangebiet ist demnach im modifizierten Trennsystem zu entwässern.

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

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

### **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.

Ein Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept wird derzeit für die Kreisstadt Homburg erstellt.

### **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. 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. Zum anderen 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.

## Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Nachverdichtung einer innerörtlich gelegenen Fläche, sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes von Kirrberg,
- mit der Erweiterung des Angebots an Wohnraum wird die Kreisstadt der bestehenden Nachfrage gerecht,
- aufgrund der schnellen Verfügbarkeit der Bauplätze besonders geeignet für Wohnbebauung,
- harmonisches Einfügen der Neubauten in ihre Umgebung; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden, ebenso verhält es sich umgekehrt,
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist größtenteils vorhanden, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

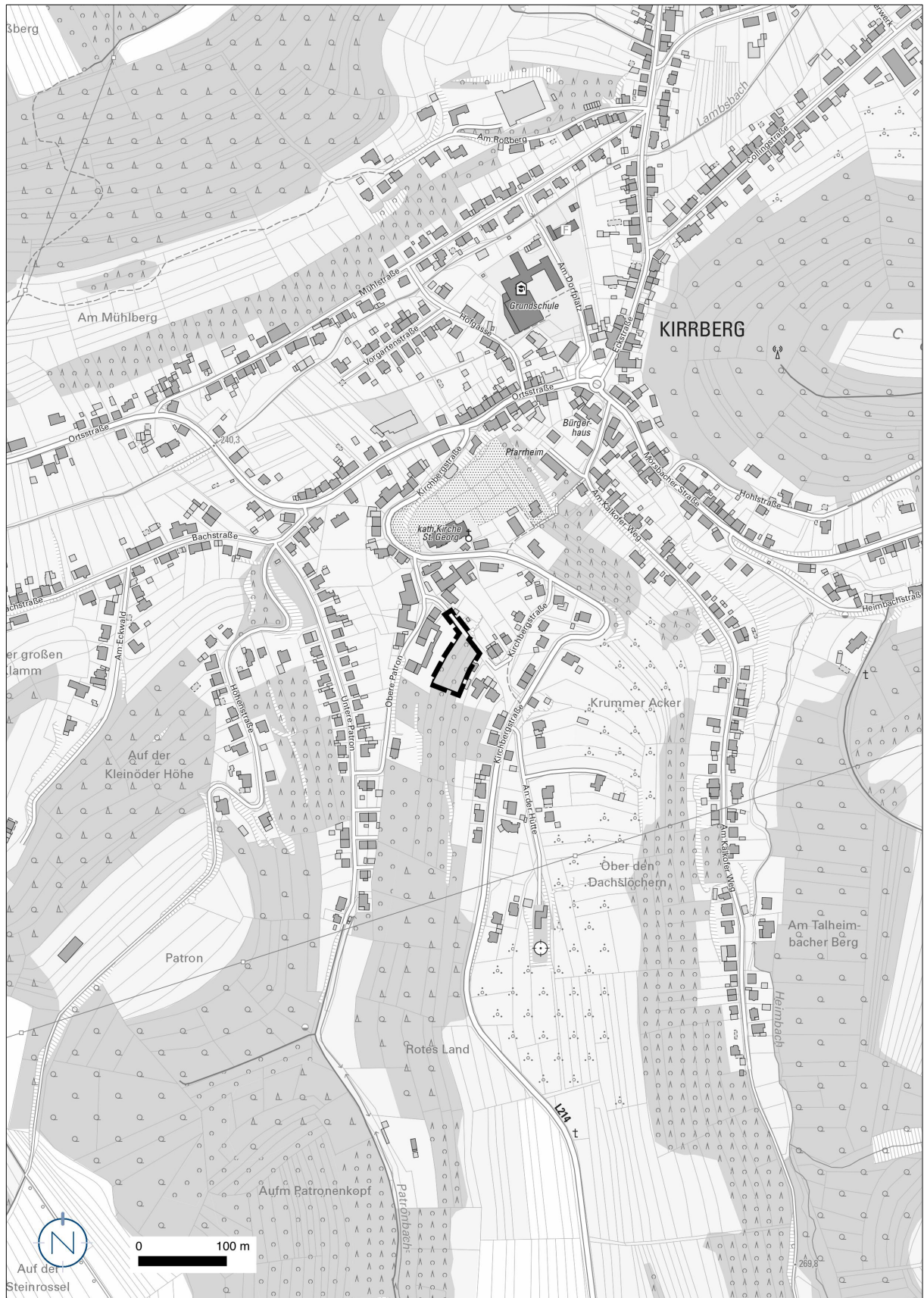
## Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

## Gewichtung- und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die Nachverdichtung eines Wohngebietes auf einer untergenutzten Fläche und die Schaffung von benötigtem Wohnraum, überwiegen deutlich. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, umweltschützende Belange, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.





Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan

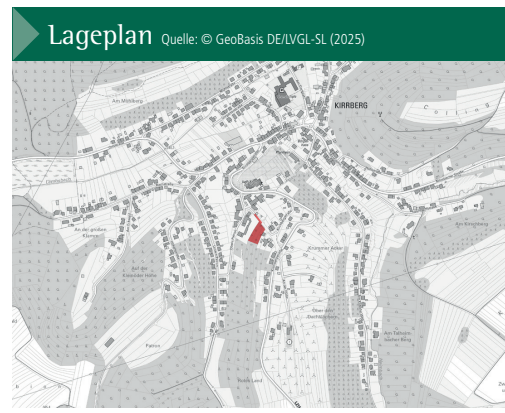
Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.  
Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.



Maßstab  
1:1000



“Obere Patron“  
Kreisstadt Homburg  
Stadtteil Kirrberg

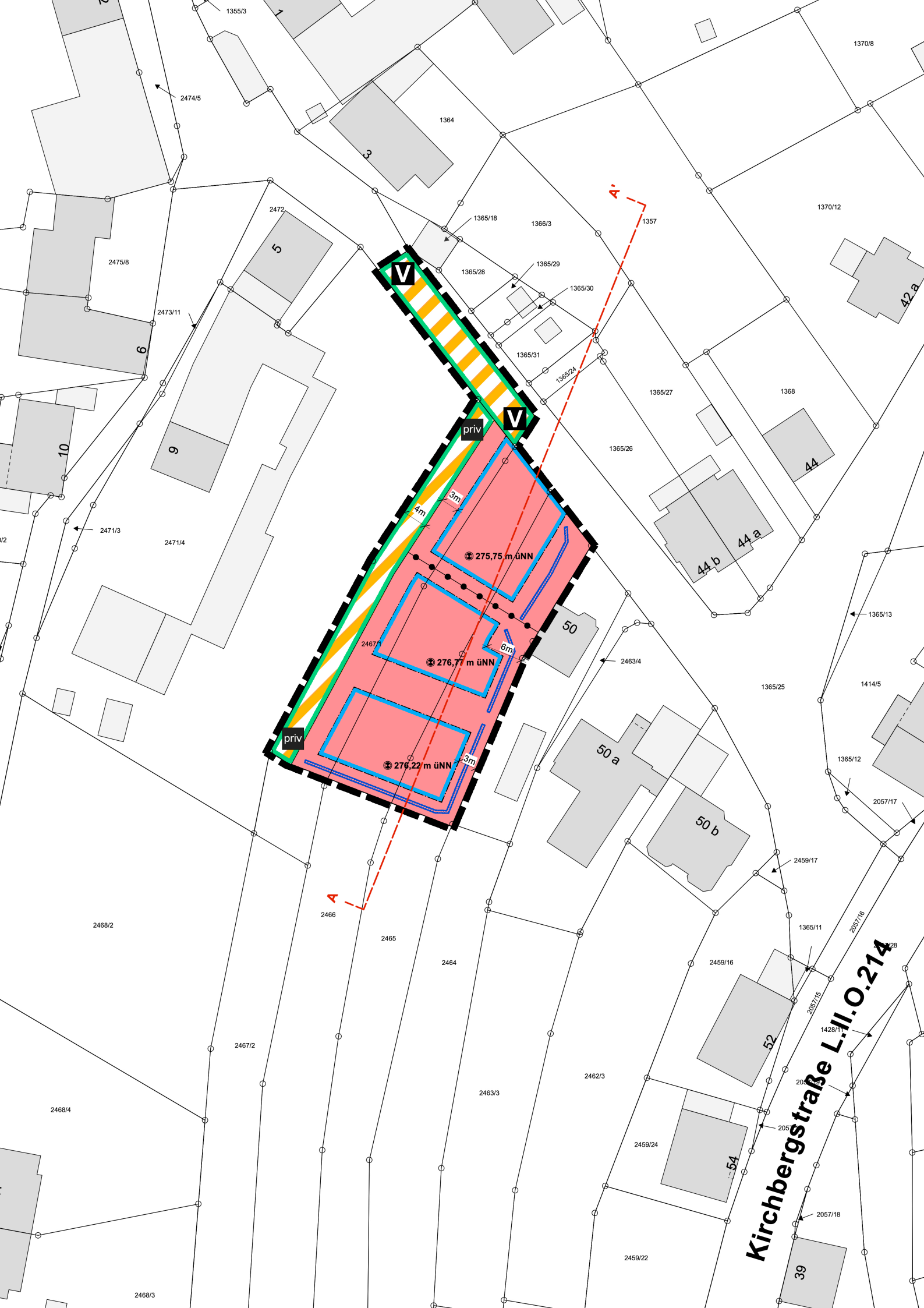


Im Auftrag der  
Kreisstadt Homburg

Stand: 03.02.2026

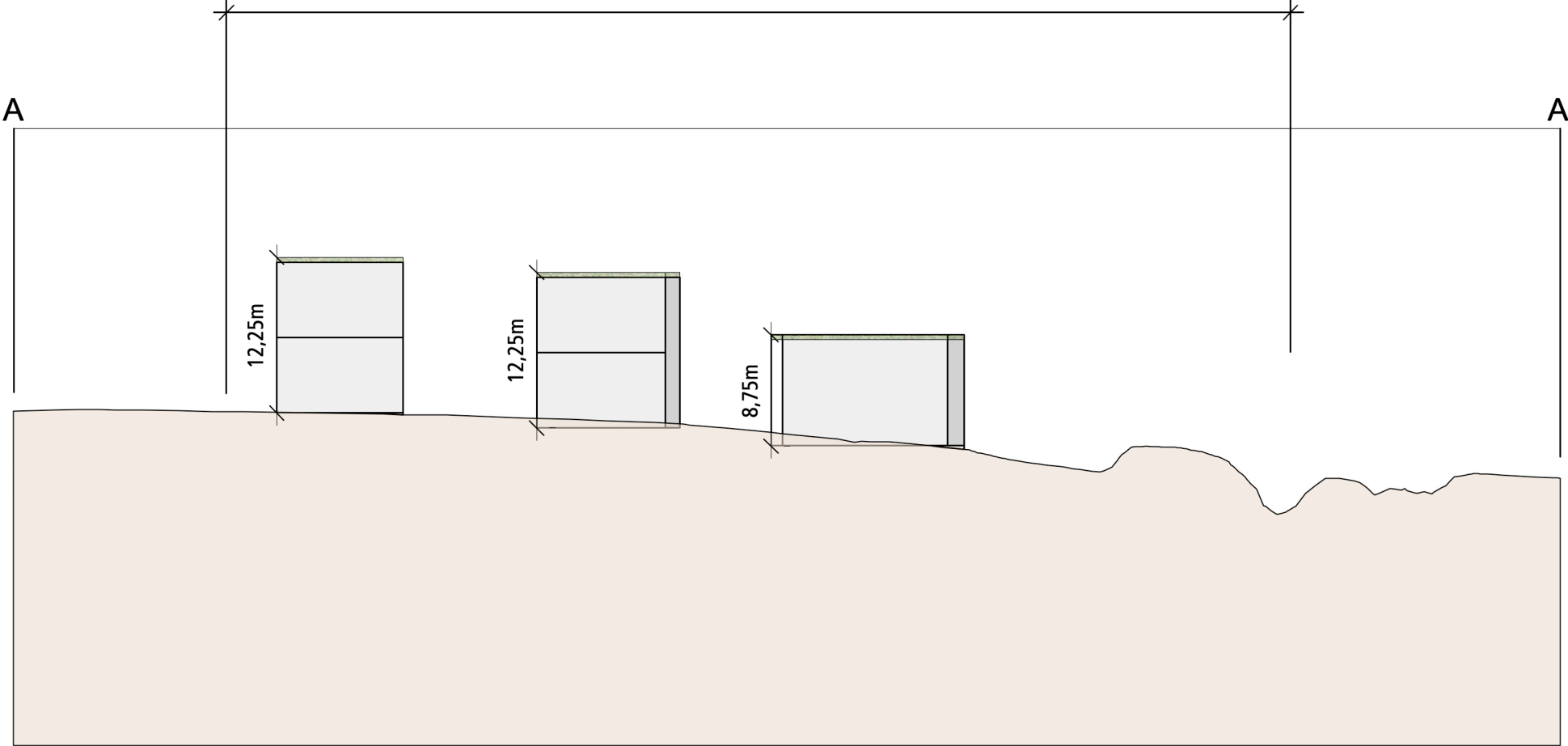


KERN  
PLAN



# Geltungsbereich

84m



278,5 m  
üNN

279,30m  
üNN

276,40m  
üNN

273,2m  
üNN