

# Wohnbebauung Heimbachstraße 8-14

Begründung zum Bebauungsplan in der Kreisstadt Homburg,  
Stadtteil Kirrberg

ENTWURF

19.12.2018, ENTWURF



KERN  
PLAN

# Wohnbebauung Heimbachstraße 8-14

## Im Auftrag der:

Kreisstadt Homburg  
Am Forum 5  
66424 Homburg

## IMPRESSUM

Stand: 19.12.2018, ENTWURF

## Verantwortlich:

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

## Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Dominik Teller, Raum- und Umweltplaner

## Hinweis:

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

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

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

K E R N  
P L A N 

## INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	13
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	16

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Innenbereich des Stadtteils Kirrberg (Kreisstadt Homburg) soll im Bereich der Heimbachstraße durch Nachverdichtung einer innerörtlichen Freifläche neuer Wohnraum geschaffen werden. Die Erschließung des Plangebiets ist über die Heimbachstraße bereits gewährleistet. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf den Grundstücken organisiert werden.

In der Kreisstadt Homburg besteht aufgrund der Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort eine stetig hohe Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Daher ist die Kreisstadt Homburg bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen. Das vorliegende Plangebiet im Bereich der Heimbachstraße ist für Wohnnutzung prädestiniert, da auch die Umgebung bereits zum Großteil von Wohnnutzung geprägt ist. Zudem sind Einrichtungen der Nahversorgung und Dienstleistungen (z.B. Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Bank) im nahen Umkreis (<1 km) vorhanden.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Plangebiets nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Auf dieser Grundlage kann die geplante Wohnbebauung jedoch nicht realisiert werden. Die Kreisstadt ist deshalb bestrebt, die städtebauliche Entwicklung durch einen Bebauungsplan zu steuern. Um auch hier eine Nachverdichtung zu ermöglichen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Kreisstadt Homburg hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Heimbachstraße 8-14“ beschlossen.

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 1.400 qm.

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

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1.400 qm in Anspruch nimmt.

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

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft ebenfalls zu.

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.

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

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.

## Flächennutzungsplan

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

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Kirrberg der Kreisstadt Homburg. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage zwischen der Heimbachstraße (bzw. der unmittelbar nördlich der Heimbachstraße verlaufenden Mörsbacher Straße, die lediglich durch eine schmale Böschung von der Heimbachstraße getrennt ist) und der Straße „Am Kalkofer Weg“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Südwesten durch die Bebauung und private Freiflächen der Straße „Am Kalkofer Weg“;
- im Nordwesten durch die Bebauung und private Gartenflächen der Heimbachstraße;
- im Nordosten durch die Straßenverkehrsfläche der Heimbachstraße;
- im Südosten durch ein von Gehölzbeständen bzw. Wald geprägtes Grundstück.

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



Blick von der Heimbachstraße nach Westen auf das Plangebiet

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich vollständig im Privateigentum. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein unbebautes Grundstück im Innenbereich von Kirrberg, das eine von Gehölzstrukturen

umgebene Grün- und Freifläche darstellt. Der vordere Bereich des Plangebiets, unmittelbar entlang der Heimbachstraße, wird derzeit als Abstell-/ Stellplatzfläche für PKW genutzt.

Die Umgebung um das Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

- Südwestlich und nordwestlich des Plangebiets herrscht Wohnnutzung mit der dazugehörigen Privatgartennutzung vor.
- Auch nordöstlich des Plangebiets - jenseits der Heimbachstraße und der nur wenige Meter dahinter gelegenen Mörsbacher Straße - ist Wohnnutzung anzutreffen.
- Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Waldstück.

Insgesamt ist das Plangebiet somit sehr gut für Wohnnutzung geeignet.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist überwiegend eben. Lediglich der rückwärtige Bereich des Plangebiets ist entlang seiner südwestlichen Grenze von einer steil nach Südwesten ansteigenden Böschung geprägt. Durch das Planvorhaben wird es in diesem Bereich möglicherweise zu Reliefveränderungen kommen, da Abgrabungen/ Aufschüttungen sowie das Anlegen von Stützmauern erforderlich

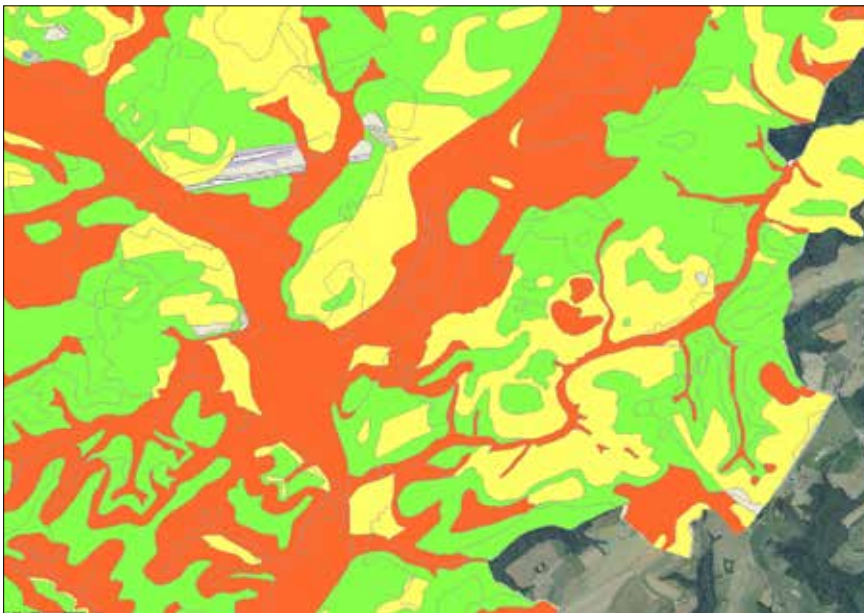


Blick von der Heimbachstraße nach Süden auf das Plangebiet, rechts im Bild die Privatgartennutzung des nordwestlich angrenzenden Wohngebäudes (Heimbachstraße Nr. 2)





Einmündungsbereich der Heimbachstraße (rechts) in die Mörsbacher Straße (links), rechts das Plangebiet



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 20.11.2018

lich sein können, um hier die Voraussetzungen für eine zweckmäßige Nutzung zu schaffen.

Dies hat somit auch Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Heimbachstraße erschlossen. Die Erschließung ist somit gesichert. Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es mit Ausnahme interner Erschließungswege zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (an die Landesstraßen L 213,

L 214 und L 465, sowie an die ca. 9 km entfernten Autobahnen A 6 und A 8) erfolgt über die Heimbachstraße und die Mörsbacher Straße.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 300m entfernte Bushaltestelle „Markt“, mit regelmäßigen Verbindungen in die Homburger Innenstadt und nach Zweibrücken.

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhan-

den. Es handelt sich um einen Mischwasserkanal in der Heimbachstraße.

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 (...).“

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

Das anfallende Schmutzwasser soll in die bestehende Mischwasserkanalisation abgeleitet werden.

Das Niederschlagswasser kann über die Anbindung an den nahegelegenen verrohrten Heimbach abgeleitet werden.

Gemäß dem Kartendienst zur potenziellen Versickerungseignung des Bodens ist der Geltungsbereich für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet (Quelle: LVGL, Stand der Abfrage: 20.11.2018).

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

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Eine Betrachtung von Nutzungsalternativen kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Bei dem Grundstück handelt es sich um eine innerörtliche erschlossene Freifläche. Eine Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird somit vermieden.
- Die Standortfaktoren für Wohnnutzung sind günstig. Es handelt sich um eine etablierte Wohnlage mit guter Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung. Auch Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleistungen (Metzgerei, Bäckerei, Apotheke, Bank) sind im nahen Umkreis vorhanden (ca. 300 m entfernt).
- Wohnnutzung ist eine realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs begründbare Nutzung und konfliktarme

Alternative. Durch die geplante Wohnbebauung wird die Kreisstadt der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht.

- Andere Nutzungsalternativen weisen aufgrund der direkten Nachbarschaft zu der bestehenden Wohnbebauung ein zu großes Störpotenzial auf. Daher ist die Fläche für Wohnbebauung prädestiniert.

Der Standort ist somit vorgegeben und eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung erübrigt sich.

## 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
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>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen für den Planungsraum</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> <li>das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet (FFH-Gebiet)/ Naturschutzgebiet „Lambsbachtal“ liegt ca. 2 km nordöstlich des Plangebietes und damit außerhalb des Einwirkungsbereiches des Planvorhabens</li> </ul>
Biosphärenreservat	<ul style="list-style-type: none"> <li>das Plangebiet liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Bliesgau</li> <li>die Verordnung über das Biosphärenreservat Bliesgau vom 30. März 2007 (Abl. d. S. v. 19.04.2007, S. 874 ff.) sieht lediglich für die Kern- und Pflegezonen Verbote und Regelungen vor</li> <li>gem. § 10 SNG Abs. 3 Nr. 3 soll innerhalb der Entwicklungszonen auf der Grundlage einer aktiven Bürgerbeteiligung eine nachhaltige Regionalentwicklung betrieben werden</li> <li>als Maßnahme der Nachverdichtung kann die Planung als Baustein einer nachhaltigen Regionalentwicklung gewertet werden, legitimiert wird lediglich der Lückenschluss der Bebauung zwischen der Heimbachstraße und der Straße „Am Kalkofer Weg“ und damit eine Arrondierung der Baugrenze gegenüber dem nach Osten anschließenden Umland (Thalheimerbach-Tal)</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> <li>das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Talhänge südlich von Kirrberg“ liegt ca. 80 m südöstlich des Plangebietes</li> </ul>
Regionalpark	Regionalpark Saar (damit aber keine Restriktionen verbunden)
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



Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. von planungsrelevanten Arten im direkten Planungsumfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland, Stand November 2018) im näheren Umfeld (&lt; 500 m-Radius), ca. 650 m westlich wurde an einem Gebäude in der Bachstraße die Zwergfledermaus nachgewiesen, mit der innerhalb der gesamten Ortslage von Kirrberg gerechnet werden darf</li> <li>• keine Fundorte des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) innerhalb des näheren Umfeldes betroffen</li> <li>• keine ABSP-Fläche betroffen; sowohl ABSP-Flächen als auch Fundortnachweise bemerkenswerter Tier- und Pflanzenarten erst außerhalb des Siedlungsbereiches im Lambsbachtal</li> <li>• keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope betroffen (nächstgelegene Fläche am Kirschbergbach ca. 500 m bachaufwärts, relevante Wirkung durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden)</li> <li>• keine registrierten Lebensraumtypen nach Anhang 1 FFH-Richtlinie betroffen; nächstgelegene Flächen jenseits der Straße „Am Kalkofer Weg“; Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist auszuschließen</li> </ul>
Baumschutzsatzung der Stadt Homburg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine ABSP-Fläche betroffen; sowohl ABSP-Flächen als auch Fundortnachweise bemerkenswerter Tier- und Pflanzenarten erst außerhalb des Siedlungsbereiches im Lambsbachtal</li> <li>• keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope betroffen (nächstgelegene Fläche am Kirschbergbach ca. 500 m bachaufwärts, relevante Wirkung durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden)</li> <li>• keine registrierten Lebensraumtypen nach Anhang 1 FFH-Richtlinie betroffen; nächstgelegene Flächen jenseits der Straße „Am Kalkofer Weg“; Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist auszuschließen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
<b>Besonderer Artenschutz</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d.h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 0,13 ha große Fläche im Anschluss an die Wohnbebauung der Mörsbacher Straße zwischen Wohn- und Freizeit-Grundstück, Lage im Heimbachtal zwischen Heimbacherstraße und künstlicher Steilböschung der Wohnbebauung an der Straße „Am Kalkofer Weg“, diese schließt oben mit Stützmauer ab</li> <li>• Heimbacher Bach an dieser Stelle und innerhalb des gesamten Siedlungsbereiches bis zur Mündung in den Lambsbach komplett verrohrt</li> <li>• mehrschüriges Grünland, im oberen Bereich zu Heimbacherstraße mesophil, in Richtung Böschung frisch-feuchte Standortverhältnisse</li> <li>• im feuchten hangseitigen Bereich artenarme, vom Wiesen-Fuchschwanz dominierte Bestände bzw. Brennessel-Giersch-Fluren, im mesophilen Teil einzelne Kennarten der mageren Flachlandmähwiesen (<i>Arrhenatherum elatius</i>, <i>Galium album</i>, <i>Vicia sepium</i> und lokal <i>Anthriscus sylvestris</i>), kein FFH-Lebensraumtyp (FFH-LRT 6510), randlich leicht ruderalisiert (<i>Tanacetum vulgare</i>, <i>Cirsium arvense</i>)</li> <li>• auf Böschung eine alte Douglasie (BHD ca. 70 cm), zwei kümmernde jüngere Apfelbäume und ein Haselstock, Geltungsbereich ansonsten gehölzfrei</li> </ul> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage am äußeren Rand der bebauten Ortslage von Kirrberg (Wohngebiet), nach Südwesten schließt sich der Oberlauf des Heimbaches mit schmaler, meist brachgefallener Aue an</li> <li>• kein Durchgangsverkehr, am Rand kleine PKW Parkbucht</li> <li>• vergleichsweise geringe Lärmdisposition</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• weder ABSP-Artenpool noch ABDS führen im nahen Umfeld planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten auf</li> <li>• die einzelnen Gehölze sind potenzieller Brutstandort für Gehölzbrüter unter den Vögeln</li> <li>• ansonsten dürfte der Geltungsbereich lediglich als Teillebensraum (Jagd- bzw. Nahrungshabitat) genutzt werden; dies gilt gleichermaßen für Vögel und Fledermäuse</li> <li>• Quartierpotenziale für Fledermäuse bestehen nicht, auch nicht in Form von Ritzen und Spalten in der lediglich rauborkigen Rinde der alten Douglasie</li> <li>• auch für weitere planungsrelevante Arten lässt sich eine besondere Habitatausstattung der Fläche nicht ausmachen, essentielle Strukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, Besonnungs-/Überwinterungsplätze oder grabfähige Eiablagesubstrate für Reptilien) und spezifische Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen (Schmetterlinge) fehlen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aufgrund der Lage zwischen der Wohnbebauung zweier Straßen und der Habitatausstattung des Geltungsbereiches ist davon auszugehen, dass die Fläche lediglich von euryöken/ ubiquitären Vogelarten genutzt wird. I.d.R. sind diese landesweit mehr oder weniger häufig und verbreitet bzw. aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen. Damit ist im Regelfall die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (das Schädigungsverbot nach Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin erfüllt bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population (das Störungsverbot unter Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin gewahrt. Insofern kommen die Schädigungs-/Störungstatbestände nicht zum Tragen</li> <li>• im Fall der Beseitigung der wenigen Böschungsgelholze stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Entfernung von Gelegen oder Nestlingen) dar</li> <li>• somit sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG in Bezug auf die Avifauna nicht zu erwarten</li> <li>• Fledermäuse: innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine Quartiermöglichkeiten</li> <li>• eine besondere Qualität als Jagdhabitat lässt sich aufgrund des weitgehenden Fehlens von Leitstrukturen ebenfalls nicht ausmachen</li> <li>• mit einem Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen ist aufgrund der Habitatausstattung (artenarme Fettwiese) nicht zu rechnen</li> </ul> <p>Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten</li> </ul> <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anhang 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten</li> <li>• daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
<p>Flächennutzungsplan (Quelle: FNP der Kreisstadt Homburg)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung: Wohnbaufläche</li> <li>• Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt</li> </ul> 
<p>Bebauungsplan</p>	<p>liegt nicht vor, aktuell nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen, danach kann das Vorhaben nicht realisiert werden</p>

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

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

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein Gebiet zu entwickeln, das vorwiegend dem Wohnen dient. Auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind an diesem Standort denkbar (z.B. nicht störende Handwerksbetriebe).

Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen. Die Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter, so dass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen. Das Gebiet ist u.a. erschließungstechnisch für diese Nutzungen nicht gut geeignet (u.a. Schwierigkeit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs...).

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 umgebende Wohngebiet integrierbar.

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

## Maß der baulichen Nutzung

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

### Grundflächenzahl

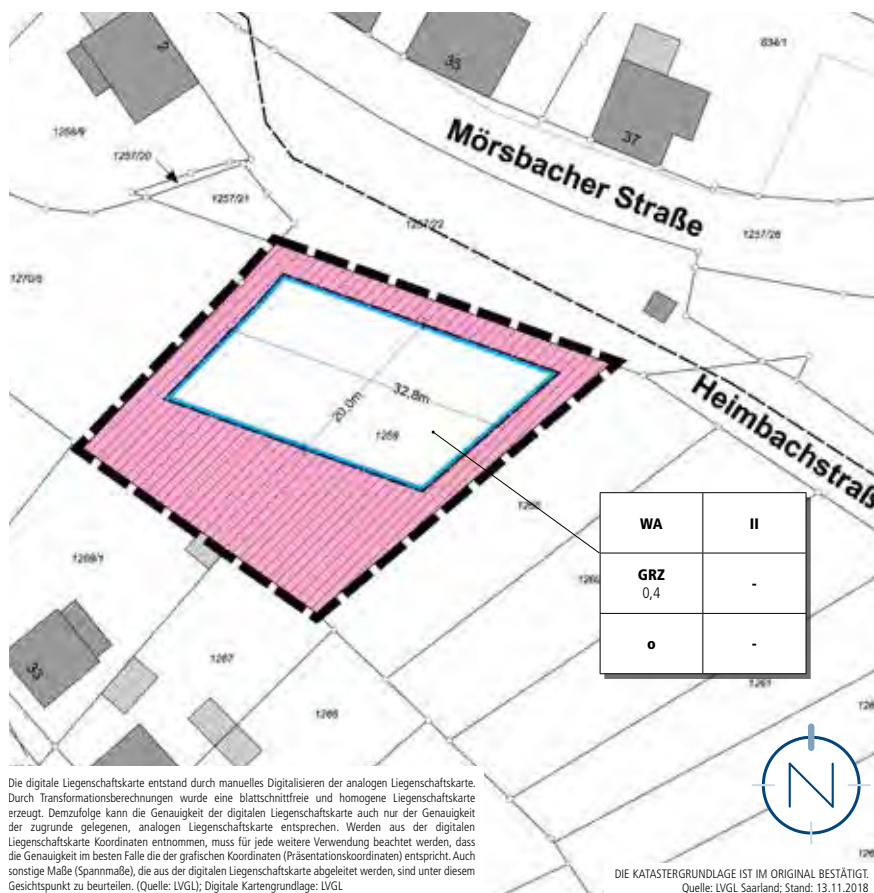
Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 für die Hauptgebäude entspricht der Bemessungsobergrenze des § 17 BauNVO für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten und gewährleistet einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Für Nebenanlagen, Stellplätze etc. besteht gemäß BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit.

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 Geländeober-



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



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

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass untergeordnete Nebengebäude/ Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen können. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Insbesondere Zugänge/ Zufahrten sowie die erforderliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken der geplanten Wohnbebauung fordern je nach Grundstückszuschnitt die Überschreitung (hier auf eine GRZ von max. 0,6).

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl führt beispielsweise nicht zu einer Massierung von Nutzungen und baulichen Anlagen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingt.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

## Zahl der Vollgeschosse

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

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

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der umliegenden Wohnbebauung. Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und somit ein harmonisches Einfügen der neuen Wohngebäude 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.

Abgeleitet aus der Umgebungsbebauung ist im Allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise vorgesehen. Die Festsetzung ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung, die im Wesentlichen der umliegenden Baustruktur der Heimbachstraße und der Straße „Am Kalkofer Weg“ entspricht. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

## 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 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben die überbaubaren Flächen, wobei die Baugrenzen durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden dürfen.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich teilweise an der umliegenden Bebauung. Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

## Stellplätze, Carports und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung für Stellplätze, Carports und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stell-

platzangebot. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.). Je Wohneinheit sind mindestens 2 Abstellmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken zu errichten. Die Festsetzung eines Mindestabstandes der Garagen/ Carports von 5 m zur Straßbegrenzungslinie ermöglicht die Unterbringung eines weiteren Stellplatzes vor der Garage (bzw. dem Carport).

## Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

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

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen der Eingrünung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und tragen dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Wohngebietes geschaffen wird.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

## 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 Landeswassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden und weist noch Kapazitäten auf.

Der Heimbach, der - mittig in der Heimbachstraße gelegen - am Plangebiet vorbeiführt, ist in diesem Abschnitt verrohrt. Der Verlauf wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf die Übernahme von Schutzabständen kann verzichtet werden.



## Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 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. Die getroffenen Einschränkungen zu Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. grelle Farbtöne) verhindern. Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Aufstellung von Mülltonnen sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden werden.

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

Um die Voraussetzungen für eine zweckmäßige Bebauung zu schaffen, sind Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Dies ergibt sich aus der Geländetopographie.

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

# Auswirkungen des Bebauungsplans, 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 möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

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

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

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft (ebenfalls überwiegend Wohnnutzung) einfügt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei größtenteils an der umliegenden Bebauung. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Grundstücke gewährleistet.

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

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden in integrierter Lage nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Der bestehenden Nachfrage in Homburg wird somit Rechnung getragen.

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

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht. Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, die zum Großteil von Wohnbebauung umgeben ist. Durch die geplante Bebauung wird ein harmonischer Übergang zur Bestandsbebauung geschaffen. Die vorgesehenen Wohngebäude werden max. II Vollgeschosse aufweisen und sich somit in die Umgebung einfügen. Von der Anordnung und Gestaltung der geplanten Baukörper geht keine nachteilige Wirkung auf die Umgebung aus. Auch die Eingrünungen des Plangebietes tragen dazu bei, keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entstehen zu lassen.

## Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Das Plangebiet ist bereits überwiegend von Wohnbebauung und Straßen umgeben. Das Plangebiet ist durch die daraus resultierenden Bewegungsunruhen/ Störungen bereits vorbelastet.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu keiner erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Arten.

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

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

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 somit nicht erforderlich.

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

Mit der Realisierung der geplanten Bebauung wird es zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen.

Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den Grundstücken geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr auf den angrenzenden Straßen des Plangebietes vermieden wird.

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

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

## Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

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

## Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar sind. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden, wodurch die Fläche baulich nutzbar wird.

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

## Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

## Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

## Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Nachverdichtung durch die Entwicklung einer innerörtlich gelegenen Potenzialfläche
- mit der Erweiterung des Angebotes an hochwertigem Wohnen wird die Kreisstadt der bestehenden Nachfrage gerecht
- keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild; die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- aufgrund der Verfügbarkeit der Bauplätze ist der Bereich für Wohnbebauung besonders geeignet
- geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine Beeinträchtigung privater Belange

## Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

## Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.