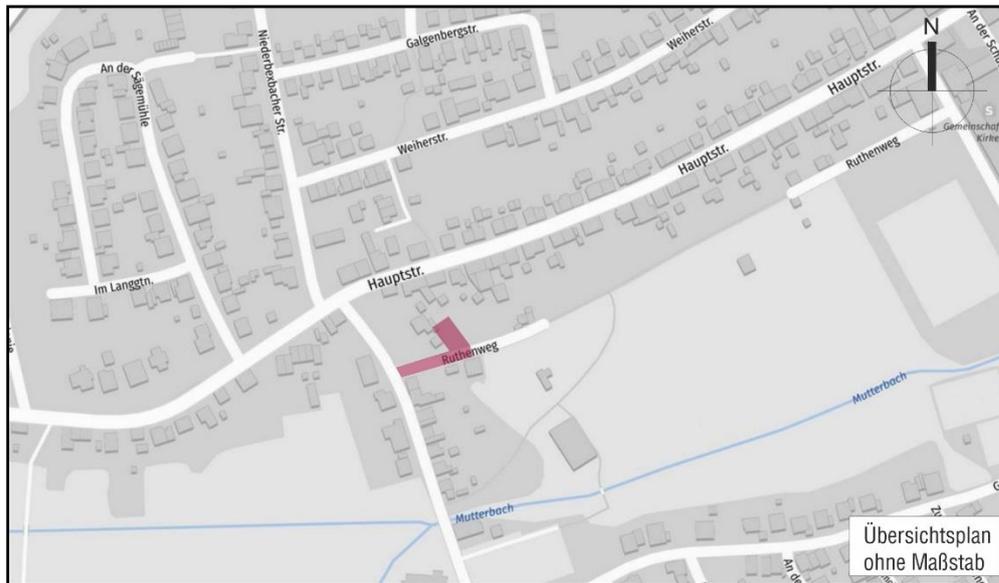


BEGRÜNDUNG

Stand: 13.11.2020



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ruthenweg West“

(Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes)

Vorhabenträger:

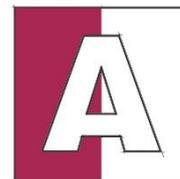
Klaus Homberg

Auf dem Höfchen 10
66459 Kirkel-Limbach

in Zusammenarbeit mit:

Architekturbüro DEJON

Architekt, Dipl.-Ing. Karl-Friedrich Dejon (TU)
Niederbexbacher Straße 2
66459 Kirkel-Limbach
Tel.: 06841 - 4004



Inhaltsverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN	3
ANLASS	4
Verfahrensart	4
Flächennutzungsplan	5
Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
Geltungsbereich - Grundlagen und Rahmenbedingungen sowie Lage und Begrenzung	5
Eigentumsverhältnisse, Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung	6
Topografie des Plangebietes	6
Verkehr	6
Ver- und Entsorgung	6
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung	7
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	8
Allgemeiner Artenschutz	8
Besonderer Artenschutz (§§19 und 44 des BNatSchG)	9
Geltendes Planungsrecht	9
PROJEKT.....	10
Berücksichtigung von Standortalternativen	10
Städtebauliche Konzeption	10
BEGRÜNDUNG (der Festsetzungen sowie weitere Planinhalte)	11

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) m. W.v. 14. August 2020
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Neugefasst durch Bek. v. 21. November 2017 | 3786).
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), das zul. d. Art. 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zul. durch Art.3 Abs.3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- **Verwaltungsverfahrensgesetz** (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung 23. Januar 2003 (BGBl. I S.102), das durch Art.5 Abs. 25 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 846lbo) geändert worden ist.
- **Bauordnung für das Saarland** (LBO) Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544 vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. Dezember 2019 (Amtsbl. I 2020 S. 211, 760).
- **Gesetz Nr. 788** - § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. v. 01. August 1997 S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 2020 (Amtsbl. I S. 776).
- **Saarländisches Naturschutzgesetz** (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006, verkündet als Art. 1 des Gesetzes Nr. 1592 vom 05. April 2006 (Amtsbl. S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
- **Gesetz Nr. 714** - Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt S. 324).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland** (SaarlUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsbl. S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
- **Gesetz Nr. 1731** - Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt I S. 324).
- **Gesetz Nr. 1484** - Rechtsbereinigungsgesetz vom 07. November 2001 (Amtsb. d. Saarlandes S. 2158).
- **Saarländisches Denkmalschutzgesetz** (SDSchG) (Amtsbl. S. 1498), außer Kraft am 1. August 2018 durch §§ 33 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 13. Juni 2018 (Amtsb. I S. 358) und Artikel 6 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 13. Juni 2018 (Amtsb. I S. 358).
- **Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz** (SVwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1976 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1151), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25. Juni 2014 (Amtsbl. I. S. 306).

Stand 29.10.2020

ANLASS

Vorwort: zur Aufstellung des vorh. bez. Bebauungsplanes und Ziele der Planung

Durch die Bebauung einer Freifläche (eines langen schmalen Grundstückes) zwischen der „Hauptstraße“ und dem „Ruthenweg“, im Innenbereich des Ortsteils Limbach (Gemeindeteil von Kirkel), soll neuer Wohnraum in Form eines freistehenden Zweifamilienhauses geschaffen werden (2 Wohneinheiten inkl. Stellplatzmöglichkeit).

Die Erschließung des Baugebiets ist über die „Hauptstraße“ und eine Zufahrt über den „Ruthenweg“ geplant. Erforderlichen Stellplätze können vollständig auf den Grundstücken errichtet werden. Der Standort ist für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die unmittelbare Umgebung überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist.

Eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland ist aufgrund der attraktiven Lage des Standorts in unmittelbarer Nähe der Kreis-Stadt Homburg und der Nähe zu den Autobahnen A6 und A8, die ein schnelles Erreichen von Saarbrücken, Pirmasens, Trier und Kaiserslautern erlaubt, vorhanden. Daher ist die Gemeinde Kirkel bestrebt, geeignete Flächen für Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Plangebiets nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Gemeinde ist bestrebt, die städtebauliche Entwicklung durch einen Bebauungsplan zu steuern. Nach der aktuellen Beurteilungsgrundlage des §34 BauGB wäre - ohne Steuerung durch einen Bebauungsplan - eine intensive Nutzung des Grundstückes bis hin zu Mehrfamilienhausbebauung möglich. Die Gemeinde Kirkel hat zur Vermeidung städtebaulicher Spannungen somit nach §1 Abs.3 BauGB und §2 Abs.1 BauGB i.V.m. §12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ruthenweg West“ beschlossen.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde das ortsansässige Architekturbüro DEJON, Niederbexbacher Straße 2, 66459 Kirkel-Limbach, 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.

Das vorliegende Bauprojekt und der dazugehörige Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) sind hierfür prädestiniert da die zugrundeliegende Fläche (nur) ca. 465 qm aufweist.

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.

Damit sind die in §13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Abs.2 BauGB aufzustellen. Es gibt keine Gründe, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten/ beschleunigten 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.

Nach §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 erforderlich.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht derzeit für diese Fläche eine Gemischte Baufläche (M) vor. Das Entwicklungsgebot gem. §8 Abs.2 BauGB ist somit erfüllt.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

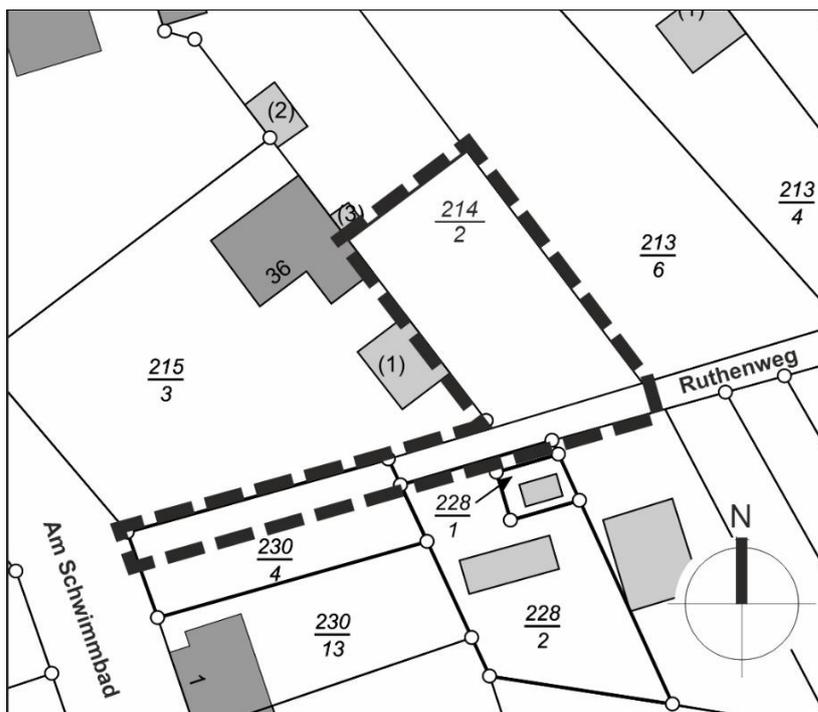
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Gemeinde Kirkel vorzulegen und mit ihr abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. §12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Geltungsbereich - Grundlagen und Rahmenbedingungen sowie Lage und Begrenzung

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Limbach in der Gemeinde Kirkel. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage an dem Ruthenweg und liegt innerhalb der geplanten Anpassung an die Schutzzone III des durch die Verordnung des Ministeriums für Umwelt, vom 09.05.1966 ausgewiesenen Wasserschutzgebiet C7 „Mutterbachtal“.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und im Osten durch die Bebauung und private Freifläche der „Hauptstraße“ Nr.131 / Nr. 129,
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche „Ruthenweg“,
- im Westen durch die Bebauung und private Freiflächen „Ruthenweg“ (Nr.36).



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

Abbildung: Auszug aus dem Kartensystem (o.M)
Quelle: LKVK) Stand 06.04.2020

Eigentumsverhältnisse, Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich, bis auf die bereits vorhandene und nun (teilweise) in den Bebauungsplan integrierte Gemeindestraße „Ruthenweg“, vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück 230/4 ist im Besitz der Gemeinde Kirkel und wird zum Teil gewidmet. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist eine zügige Realisierung des Vorhabens gesichert. Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche (Grünfläche/Wiese).

Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend von Wohnnutzung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Im Nordwesten, entlang der nahegelegenen Hauptverkehrsstraße „Hauptstraße“, bestehen unter anderem auch weitere Nutzungen in Form von kleineren Gewerbebetrieben (wie z.B.: Post und Paket Filiale, Bistro, Restaurant, Bäckerei, sowie ein Schwimmbad). Das Plangebiet ist somit für eine Wohnnutzung prädestiniert.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist entlang vom „Ruthenweg“ eine leichte Steigung nach Norden, von weniger als einem Meter auf und verläuft im übrigen Bereich, weitgehend gleichmäßig bis zum Ende des Geltungsbereiches. Die Topografie hat somit keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Verkehr

Das Plangebiet wird über die vorhandene Straße „Am Schwimmbad“, in Verbindung mit der vorhandenen Gemeindestraße „Ruthenweg“ erschlossen. Die nahegelegene „Hauptstraße“ (L114) verbindet den Ortsteil Limbach mit dem überregionalen Verkehrsnetz (Autobahn A6 und A8). Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle in der „Hauptstraße“ (ca. 100m entfernt).

Eine äußere Erschließung ist somit in ausreichender Form vorhanden. Für eine zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks sind interne Erschließungsanlagen herzustellen.

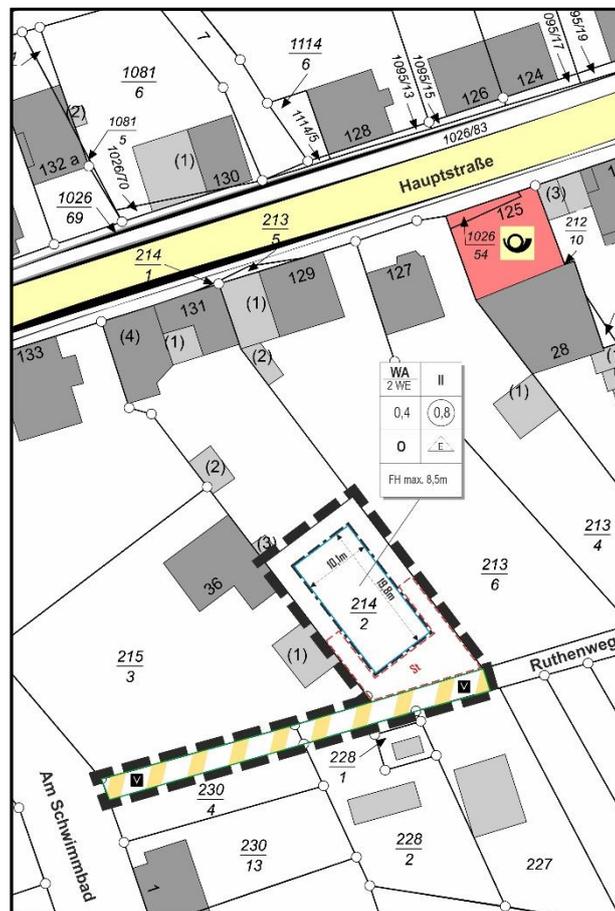
Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhanden. Es handelt sich um einen Mischwasserkanal in der Straße „Am Schwimmbad“.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt zwar gem. §49a 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 oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...)“. Ein Trennsystem liegt nicht vor, auch nicht in der Umgebung. Der nächste Vorfluter (Mutterbach) befindet sich ca. 150 m vom Plangebiet entfernt – im Süden vom „Ruthenweg“ und ist damit für eine Einleitung des Niederschlagswassers ungeeignet. Somit ist die Entwässerung nur über das Mischsystem möglich. Unabhängig davon wäre die Fläche bereits heute - ohne den Bebauungsplan - bebaubar und könnte über das bestehende System entwässert werden.

Abbildung: Ausschnitt: V+E Plan (o.M.)

Stand 13.11.2020



Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)

	Einwohner (ca)	Bedarfsfaktor	WE-Bedarf 2017-2026	Reserve FNP in WE/ha	Siedlungsdichte in WE/ha	WE Reserve	Baulücken in B-Plänen nach §30 und §33 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten Berechnung	A	B	C A / 1000 x B x 10	D	E	F D x E	G	H C – F – G
Altstadt	1.751	1,5	27	0	20	0	6	19
Kirkel	4.437	2,5	11	0	25	0	98	-15
Limbach	3.902	1,5	59	0	20	0	65	-9
Gesamt	10.090	-	197	0	0	0	169	-5

Wohneinheitenbilanzierung; Quelle: Gemeinde Kirkel

Zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Nahbereich des Grundzentrums Kirkel; liegt an der Siedlungsachse 1. Ordnung „Saarbrücken – St. Ingbert – Homburg sowie Kaiserslautern / Mannheim“	-
Vorranggebiete	nicht betroffen	-
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen (entspricht dem Planvorhaben) - Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse) - Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes, statt Ausdehnung in den Außenbereich - Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen - keine Restriktionen für das Vorhaben 	<p>erfüllt</p> <p>erfüllt</p> <p>erfüllt</p> <p>erfüllt</p> <p>-</p>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> - 1,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr entspricht ca. 6 Wohneinheiten/Jahr (Einwohnerzahl Limbach: ca. 3.920) - Siedlungsdichte in WE/ha nach LEP: 20 Wohneinheiten pro Hektar <p>Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Es wäre somit bereits heute ohne Bebauungsplan nach §34 BauGB bebaubar. Die Realisierung von Mehrfamilienhäusern wäre folglich möglich, ohne dass die Wohneinheiten angerechnet werden müssten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann eine Auflösung der nach §34 BauGB zulässigen Mehrfamilienhausbebauung in Einfamilienhaus-Bebauung gewährleistet werden. Es wird somit beantragt, dass die Wohneinheiten aufgrund des §13a BauGB (Bebauungsplan, der der Nachverdichtung dient) nicht angerechnet werden.</p>	<p>-</p> <p>erfüllt</p> <p>-</p>

Landschaftsprogramm (LAPRO 2009)	Entsprechend der Themenkarte „Wald- und Landwirtschaft“ des Landschaftsprogramms Saarland handelt es sich bei dem zu überplanenden Bereich um eine Fläche, die der Landwirtschaft zugeordnet ist. Die Fläche ist jedoch seit Jahrzehnten nicht landwirtschaftlich genutzt. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Agrarnutzung des Areals nicht mehr möglich.	-
----------------------------------	---	---

Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung:		-
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen	
Sonstige Schutzgebiete: Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	Lage innerhalb des Biosphärenreservats Bliesgau und innerhalb der geplanten Anpassung an die Schutzzone III des durch die Verordnung des Ministeriums für Umwelt, vom 09.05.1966 ausgewiesenen Wasserschutzgebiet C7 „Mutterbachtal“.	-
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach §6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen	-
Geschützter unzerschnittener Raum nach §6 Abs.1 SNG	Nicht betroffen	-
Informelle Fachplanungen	Gemäß der Fachdaten von „GeoPortal Saarland“ liegen innerhalb des Geltungsbereichs: <ul style="list-style-type: none"> - keine ABSP – Flächen - keine ABDS – Fundpunkte - §30 BNatSchG i.V.m §22 SNG gesetzlich keine geschützte Biotope oder Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL <p>Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Biosphärenreservats „Bliesgau“ (Entwicklungszone). Die Planung steht der zugehörigen Verordnung über das Biosphärenreservat Bliesgau vom 30. März 2007 (Amtsbl. des Saarlandes vom 19. April 2009) nicht entgegen.</p>	-

Allgemeiner Artenschutz

Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen (§39 Abs.5 Punkt 2 BNatSchG)	Nicht betroffen	-
---	-----------------	---

Besonderer Artenschutz (§§19 und 44 des BNatSchG)

<p>Besondere Berücksichtigung von streng und besonders geschützten Arten oder natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes (USchadG)</p> <p>Arten- und Biotopschutz, Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG</p>	<p>Die Habitatausstattung des ca. 470m² kleinen Geltungsbereiches, welches innerhalb der geschlossenen Ortslage Kirkel-Limbach, nahe der L114 liegt, war ehemals als reine (Zier-) Rasenfläche geprägt und wird noch als solche unterhalten.</p> <p>Der V+E Plan sieht eine zusätzliche Bepflanzung mit Laubbäumen vor; damit tritt eine qualitative Verbesserung ein.</p> <p>Es bestehen keine weiteren Hinweise auf Konflikte mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten, insbesondere für Fortpflanzungsräume geschützter Tierarten. Dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommende, potenziell betroffene gemeinschaftsrechtlich geschützten Pflanzen und Tiere (Libellen, Fische, Muscheln, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Heuschrecken, Säugetiere, streng geschützte Vogelarten/Anhang-Arten), für die der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum bietet.</p> <p>Nach vorliegenden Daten und derzeitigem Kenntnisstand können unter Beachtung der gesetzlichen Rodungszeit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten ausgeschlossen werden, sodass nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen im Sinne des §44 BNatSchG zu rechnen ist.</p>	<p>-</p>
--	---	----------

Geltendes Planungsrecht

<p>Flächennutzungsplan</p> <p>(wird bei beschleunigten Verfahren im Zuge der Beirichtung angepasst)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Darstellung: Wohnbaufläche - Entwicklungsgebot gem. §8 Abs.2 BauGB 	<p>erfüllt</p>
<p>Bebauungsplan</p>	<p>liegt nicht vor und ist somit aktuell nach den Vorgaben des §34 BauGB zu beurteilen, aber:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Insbesondere aufgrund der geplanten, gegenüber dem Bestand vergleichsweise kompakteren Bebauung (unterschiedliche Größe der Grundfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche im Vergleich zur übrigen vorhandenen Bebauung) ist ein Einfügen in die Eigenart der Umgebung durch einen Bebauungsplan zu steuern, damit keine städtebaulichen Spannungen hervorgerufen werden und die Erschließung der gewünschten Bebauung gesichert werden kann. 	

	- Die Zahl der Wohneinheiten (2WE) festgeschrieben und eine Klarstellung erfolgen, dass die Siedlungsentwicklung auf diesen Bereich beschränkt ist.	
--	---	--

Stand 13.11.2020

PROJEKT

Berücksichtigung von Standortalternativen

Ein Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des Grundstückes mit Wohnbebauung an die Gemeinde Kirkel herangetreten. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche. Eine Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird somit vermieden.

Für die Entwicklung des Standortes eignen sich anhand der vorherrschenden Nutzungen (vorrangig Wohneinheiten im Sinne von Ein- und Mehrfamilienhäusern) nur wenige Vorhaben; somit kommt für den Auftraggeber, sowie den Planer, nur eine Art der Nutzung (Wohnen) in Betracht, welche sich in die nähere Umgebung (dem städtebaulichen Gefüge) eingliedert. Anderweitige Alternativen zur Nutzung sind weder gewollt noch mit der bisherigen Zielvorstellungen der Gemeinde im städtebaulichen Sinne übereinstimmend oder vereinbar und werden im Bebauungsplan aus Rücksichtnahme auf die unmittelbare Umgebung ausgeschlossen. Durch die geplante Wohnbebauung wird die Gemeinde der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht.

Bei der Freifläche handelt es sich um eine etablierte Wohnlage mit gleichzeitig schneller Anbindung an die Kreisstadt Homburg per PKW oder ÖPNV (nächste Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung in der „Hauptstraße“. Zusätzlich sind die Standortfaktoren für die geplante Nutzung äußerst günstig und vielversprechend. Auch zwei Kindergärten, die Grundschule und die Erweiterte Realschule liegen noch in der Nachbarschaft (in ca. 500m bzw. 1000m Entfernung in der Hauptstraße bzw. der Talstraße), ebenso das Schwimmbad (in ca. 100m Entfernung) und sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Die bereits erwähnten Anbindungen, zu den Autobahnen (A6 und A8), sind ebenfalls zügig erreichbar und begünstigen die Standortwahl; gerade für junge Familien, welche somit auch flexibel auf einer Änderung der „Arbeitsmarktlage“ reagieren und ausweichen können, ohne einen zusätzlichen Standortwechsel in Betracht ziehen zu müssen.



Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen entfallen.

Städtebauliche Konzeption

„Das lange nach Norden leicht ansteigende, bereits erschlossene Grund-/ Flurstück 214/2, zwischen der „Hauptstraße“ und dem „Ruthenweg“ mit ca. 1200m², soll geteilt und zu Wohnzwecken neu bebaut werden.

Der neue südlich geplante Teil des Grundstückes (ca. 470 m²) ermöglicht hierdurch eine einfache, dem Plangebiet entsprechende, Bebauung am Ruthenweg.

Zusätzlich bietet dieses Konzept eine gute Möglichkeit der Innerörtlichen Verdichtung und schafft neuen Wohnraum, welcher der aktuellen und hohen Nachfrage im Ortsteil Limbach gerecht wird.

Abbildung: Lageplan mit geplanter Wohnbebauung und Einbindung in die vorhandene städtebauliche Situation (Stand 13.11.2020)

Es soll nach der Vorstellung des Vorhabenträgers und des Planers, eine „verkehrsberuhigte Erweiterung“ und ein Zweifamilienhaus (mit 2 WE) mit flach geneigtem Dach entstehen, welches zusätzlich mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden soll.

Jede Wohneinheit erhält zwei Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge, sodass der ruhende Verkehr im „Ruthenweg“ nicht zusätzlich belastet wird.

Zur Erschließung des Grundstückes, soll das bereits zum Teil zur Straße ausgebaute und vorhandene Flurstück 230/4 der Gemeinde Kirkel gewidmet werden und als eine verkehrsberuhigte Wohnstraße (Geh- und Fahrstraße) als Zufahrt dienen.

BEGRÜNDUNG (der Festsetzungen sowie weitere Planinhalte)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§12 Abs.3a BauGB i.V.m. §9 Abs.2 BauGB)

Der Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor (z. B. durch die Ausweisung des Baugebietes). Die bauliche Zulässigkeit wird im Detail mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB und dem Durchführungsvertrag auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben beschränkt.

Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO)

Das Plangebiet wird überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient.

Auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind an diesem Standort denkbar (z. B. freiberufliche Nutzungen). Hiervon wird jedoch kein Gebrauch gemacht; nach dem vorliegenden Vorhaben und Entwicklungsplan des Auftraggebers, soll ausnahmslos, die geplante Wohneinheit (Zweifamilienhaus) entstehen. Ziel dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, ein Gebiet zu entwickeln, das dem Wohnen dient. Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die vorherrschende Ruhe der Wohnumgebung nicht wesentlich stören. Es wird gegenüber der ursprünglich geplanten baulichen Nutzung von einem „Reinen Wohngebiet“, aufgrund eines höheren Schutzanspruches gegenüber den Anwohnern oder Nutzungseinheiten abgesehen. Damit ist gewährleistet, dass einerseits die Anforderungen an das gesunde Wohnverhältnis gewahrt bleiben und andererseits die bereits bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen weitergeführt werden können.

Bauplanungsrechtlich ist durch die Ausweisung des „Allgemeinen Wohngebietes“ nicht von Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohngebiete auszugehen, zumal sich in unmittelbarer Umgebung, wie bereits erwähnt, vereinzelt landwirtschaftliche Nutzungen oder Freizeitaktivitäten stattfinden. Somit ist durch den Ordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird gem. §16 Abs. 3 BauNVO festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl. Außerdem wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

- Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt
- Als Geschoßflächenzahl wird 0,8 festgesetzt
- Als Zahl der Vollgeschosse wird II (2) festgesetzt

Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §18 BauNVO)

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Allgemeinen Wohngebiet über die Höhe baulicher Anlagen geregelt und begrenzt.

Die festgesetzte Höhe ist unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Hierbei wurde auch die Gebäudehöhe der umliegenden Bebauung sowie des angrenzenden Gebäudebestands berücksichtigt, die von der planerischen Höhenfestsetzung (FH max. 8,5m) nicht überschritten wird.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umliegenden Bebauung zu verhindern und eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

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

Die Festsetzung, dass die definierte Oberkante durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf, ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten. Die Definition eines maximalen Flächenanteils zur Überschreitung der Höhe vermeidet eine unverhältnismäßige Ausnutzung dieser Festsetzung.

Grundflächenzahl / GRZ (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl analog § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht der Bemessungsobergrenze des §17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und gewährleistet damit 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 bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, 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 der Stellplatzbedarf bzw. die erforderliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück der geplanten Wohnbebauung fordern die Überschreitung. Die Überschreitung bewegt sich dabei immer noch in dem durch die BauNVO vorgegebenen Rahmen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Zahl der Vollgeschosse (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §20 BauNVO)

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

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird analog zur Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich auch am Gebäudebestand der angrenzenden Bebauung, die überwiegend zwei Geschosse aufweist. Dass es durch „Nicht-Vollgeschosse“ nicht zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt, wird über die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet.

Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m.§22 BauNVO)

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

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist, abgeleitet aus der Umgebungsbebauung, eine offene Bauweise vorgesehen und wird als solche festgesetzt. Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzelhäusern ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung. Damit wird eine Anpassung des Plangebiets an das typische Ortsgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze analog §23 Abs.3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption. 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 (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Die Festsetzung für Stellplätze, Carports und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden. Je Wohneinheit sind zwei (2) Abstellmöglichkeiten auf dem Privatgrundstück zu errichten. Zudem ist zwischen Garagen und dem öffentlichen Straßenraum ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten, damit ein ausreichender Abstand der Garagen zum Straßenraum gewährleistet ist. Hier kann ein weiterer Stellplatz untergebracht werden.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude verhindert die Entstehung von Mehrfamilienhäusern, die zu einem höheren Verkehrsaufkommen führen würden.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Für die Erschließung des Baugebiets ist eine Stichstraße vorgesehen, die als Mischverkehrsfläche „verkehrsberuhigte Straße“ festgesetzt wird. Durch die Stichstraßenerschließung wird das Gebiet nur von den zukünftigen Anwohnern befahren, Durchgangsverkehr ist nicht möglich. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

Aufgrund der innerörtlichen Lage der geplanten Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung 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 Landschafts- und Ortsbild erzielt.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen 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.

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

(siehe V+E Plan – Bestimmung Geltungsbereich und entsprechende Darstellung in der Planzeichnung)

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

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das Mischwassersystem. Zur Brauchwassernutzung ist die Errichtung von Speichern (z.B. Zisternen) zulässig und wird empfohlen.

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 grundsätzlich vorhanden. Brauchwassernutzung ist zulässig.

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

Für Bebauungspläne können analog §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Ortsbilds definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

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

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

Stand 13.11.2020

Architekturbüro DEJON

Architekt, Dipl.-Ing. K.-F. Dejon (TU)



Niederbexbacher Str. 2
66459 Kirkel

Tel.: 06841 – 4004

Fax: 06841 – 5076