Bereich Merian-, Kollwitz-, Lenbachstraße Erbach

Begründung zum Bebauungsplan in der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Erbach

ENTWURF

04.09.2026

KERN PLAN

Bereich Merian-, Kollwitz-, Lenbachstraße Erbach

Im Auftrag der:

Kreisstadt Homburg
Am Forum 5
66424 Homburg

IMPRESSUM

Stand: 04.09.2026, Entwurf

Verantwortlich:

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

Abteilungsleitung:

Lisa Detzler, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Projektbearbeitung:

Jessica Sailer, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Hinweis:

Die von der Kernplan GmbH, ihren Auftraggebern oder Dritten bereitgestellten Inhalte, Fotografien und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Ohne vorherige Zustimmung des jeweiligen Rechteinhabers dürfen diese nicht verwendet werden. Teilweise kommen KI-generierte Bilder sowie KI-unterstützt erstellte Texte zum Einsatz, die redaktionell durch die Kernplan GmbH geprüft wurden. Die im Dokument gewählte Sprachform dient der besseren Lesbarkeit und gilt gleichermaßen für alle Geschlechter.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

KERN PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 7

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte 20

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung 28

Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB 34

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im größten Homburger Stadtteil Erbach haben sich im Bereich der Merian-, Kollwitz- und Lenbachstraße in der Vergangenheit verschiedene Nutzungen angesiedelt. Zu nennen sind unterschiedlichste Wohnformen – von Einfamilienhausbebauung über Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern bis hin zu einer großen Senioreneinrichtung mit integriertem Gesundheits- und Pflegezentrum (Seniorenwohnpark „Am Erbach" mit Wohn- und Pflegeangeboten) – sowie eine größere gewerbliche Einheit mit u.a. einem Fitnessstudio und einem Gebrauchtwarenladen der Lebenswerk eG. Darüber hinaus bestehen innerhalb des Plangebietes bislang nicht oder nur untergeordnet baulich genutzte Teilbereiche, die eine sinnvolle Nachverdichtung nahelegen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bislang nach § 34 BauGB. In der Praxis ist dabei häufig nicht eindeutig zu beurteilen, ob Bauvoranfragen bzw. Bauanträge positiv zu bescheiden sind. Insbesondere aufgrund des breiten Nutzungsspektrums sowie möglicher Entwicklungen hinsichtlich Gebäudehöhen und Nutzflächen kann eine Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB die städtebauliche Entwicklung nicht in dem erforderlichen Maß steuern. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt eine Tendenz zur weiteren innerstädtischen Verdichtung; zugleich ist ohne verbindliche Festsetzungen nicht klar abgrenzbar, welche Bereiche städtebaulich für eine Nachverdichtung geeignet sind und wo diese begrenzt werden soll.

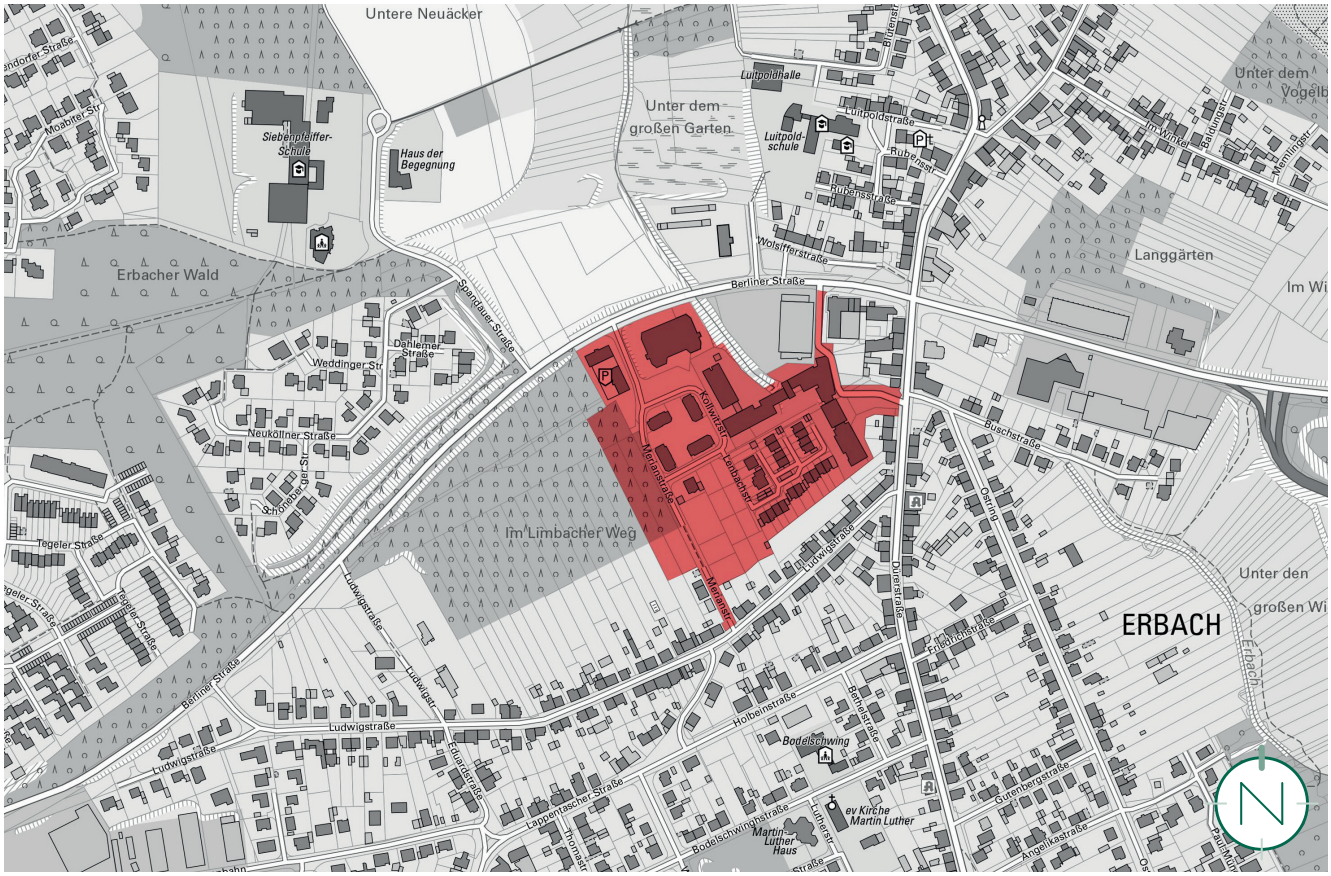
Vor diesem Hintergrund besteht Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Stadtrat der Kreisstadt Homburg hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bereich Merian-, Kollwitz-, Lenbachstraße Erbach" beschlossen.

Mit der vorliegenden Planung soll das Gebiet städtebaulich geordnet und die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Des Weiteren zielt der Bebauungsplan darauf ab, die Erschließung innerhalb des Plangebietes entsprechend der vorgesehenen Funktionen zu sichern sowie eine maßvolle Fortentwicklung bzw. Nachverdichtung zu Wohnzwecken in den hierfür geeigneten Teilbereichen zu ermöglichen.

Die geplante Nachverdichtung westlich der Merianstraße (südlich der bereits bestehenden Wohnbebauung) sowie zwischen der Merian- und der Lenbachstraße trägt dem Planungsgrundsatz der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung. Damit werden vorhandene Infrastruktur- und Erschließungskapazitäten besser ausgelastet, die Inanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche vermieden bzw. minimiert und eine flächensparende, nachhaltige Siedlungsentwicklung gefördert.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Berliner Straße (L 119) im Norden, die Dürerstraße im Osten und die Ludwigstraße im Süden.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,7 ha.



Lage im Raum, ohne Maßstab; Grundlage: © GeoBasis-DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan GmbH

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. 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 durch das Planvorhaben weniger als 20.000 qm an Fläche potenziell neuversiegelt wird. Gem. § 13a Abs. 1 BauGB ist demnach die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird.

Zwar umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ca. 4,7 ha, allerdings handelt es sich hierbei größtenteils um eine Bestandsüberplanung.

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung, der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzungen und der maßvollen Fortentwicklung des in Rede stehenden Gebietes. Sowohl die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als auch die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) orientieren sich an der Bestandsbebauung. Lediglich westlich der Merianstraße (südlich der bereits bestehenden Wohnbebauung) sowie zwischen der Merian- und der Lenbachstraße umfasst die vorliegende Planung zusätzliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in bislang nicht oder nur untergeordnet baulich genutzten Teilbereichen, wodurch es zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Boden und damit zu Neuversiegelungen kommen kann. Die vorgenannten, in den Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB einbezogenen Flächen dienen der sinnvollen Abrundung des Siedlungskörpers. Die Flächen sind räumlich und funktional eng mit dem bestehenden Siedlungskörper verbunden und dienen der geordneten Fortentwicklung der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur.

Nach derzeitigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass die im Sinne des § 13a BauGB maßgebliche zusätzliche Grundfläche (Neuversiegelung) die Schwelle von 20.000 qm nicht überschreiten wird. Ungeachtet der Unterschreitung der 20.000 qm-Schwelle wird jedoch vorsorglich eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Hierbei wird überschlägig geprüft, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hat, die gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen.

Auch wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder 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.

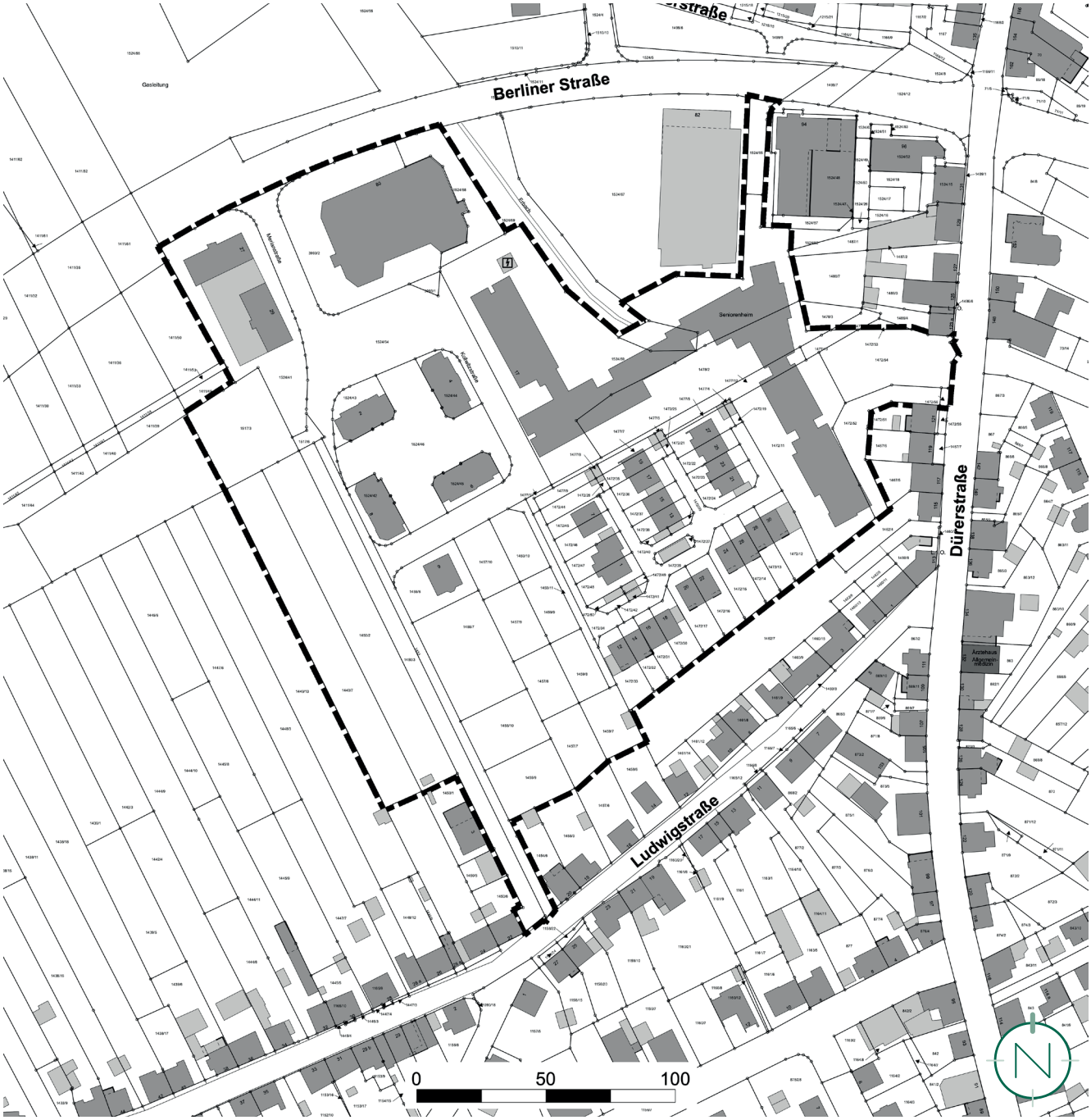
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg stellt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche, im südöstlichen Bereich eine Wohnbaufläche sowie im westlichen Bereich eine geplante Wohnbaufläche (W 115) dar. Im Übrigen wird zwischen der geplanten Wohnbaufläche und der Berliner Straße eine Grünfläche sowie die Berliner Straße selbst als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbaufläche ist im Plangebiet bereits teilweise realisiert. Die parallel zur Berliner Straße dargestellte Grünfläche ist im Bestand nicht umgesetzt bzw. nicht erhalten. Darüber hinaus wurde im Bereich der dargestellten gemischten Baufläche zwischenzeitlich ein Seniorenwohnpark errichtet; hierbei handelt es sich um eine besondere Wohnform.

Vor diesem Hintergrund weicht der vorliegende Bebauungsplan in Teilen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird hierdurch jedoch nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan im Wesentlichen die bereits vollzogene städtebauliche Entwicklung nachvollzieht und planungsrechtlich ordnet. Der Flächennutzungsplan ist daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Kataster mit Geltungsbereich; Grundlage: © GeoBasis-DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan GmbH

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Homburgs größten Stadtteil Erbach, zwischen der Berliner Straße (L 119) im Norden, der Dürerstraße im Osten und der Ludwigstraße im Süden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Berliner Straße (L 119), den Erbach als Gewässer III. Ordnung mit begleitenden Grünstrukturen, die Grundstücksfläche des Netto-Marken-Discounts und gemischt genutzte Flächen (Wohnen, Gewerbe) mit zugehörigen privaten Freiflächen,
- im Osten durch die Dürerstraße sowie durch Wohnbebauung der Dürerstraße und gemischt genutzte Flächen (u.a. Wohnen, Gewerbe) mit zugehörigen privaten Frei- bzw. Gartenflächen,
- im Süden durch die Ludwigstraße und die Wohnbebauung der Ludwigstraße mit zugehörigen privaten Gartenflächen sowie
- im Westen durch Grün- bzw. Freiflächen mit Gehölzstrukturen und durch Wohnbebauung der Merian- (Hsnr. 3) und Ludwigstraße (Hsnr. 22, 24) mit zugehörigen privaten Gartenflächen.

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet.

Im nördlichen Abschnitt der Merianstraße sowie in der Kollwitzstraße befinden sich insgesamt sechs viergeschossige Mehrfamilienhäuser (Merianstraße 27 und 29; Kollwitzstraße 2, 4, 6 und 8) mit zugehörigen Tiefgaragen und Freiflächen. Im südlichen Kreuzungsbereich Merian-/ Kollwitzstraße sowie im westlichen Teil der Lenbachstraße stehen Einfamilienhäuser (Kollwitzstraße 9; Lenbachstraße 1 und 7) mit zugehörigen privaten Gartenbereichen. Entlang der Lenbachstraße prägen zudem zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser mit zugehörigen Gärten das Umfeld. Im Straßenraum der



Luftbild mit Verortung des Plangebietes, ohne Maßstab; Grundlage: © GeoBasis-DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan GmbH

Lenbachstraße ist außerdem eine bauliche Anlage eines solaren Nahwärmeprojekts zur Versorgung der dortigen Wohngebäude vorhanden.

Ebenfalls innerhalb des Plangebietes liegt der Seniorenwohnpark „Am Erbach" (Kollwitzstraße 17). Dabei handelt es sich um eine Senioreneinrichtung mit integriertem Gesundheits- und Pflegezentrum. Dem Gebäude sind oberirdische Stellplätze sowie eine größere gemeinschaftlich nutzbare Terrasse und Gartenflächen zugeordnet. Die Haupterschließung des drei- bis viergeschossigen Gebäudekomplexes erfolgt über die Kollwitzstraße; eine Anbindung besteht zudem über die Berliner Straße (L 119) und die Dürerstraße.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich darüber hinaus ein dreigeschossiger, ausschließlich gewerblich genutzter Gebäudekomplex mit zugehörigem Stellplatzangebot (Berliner Straße 80). Dort sind ein Fitnessstudio (Fitness First Homburg), ein Gebrauchtwarenladen der Lebenswerk eG (fairness-Kaufhaus Homburg) sowie ein Dienstleister im Bereich Digital Business Process Outsourcing (Teleperformance Germany S. à r. l. & Co. KG) untergebracht. Im Umfeld des Gewerbekomplexes und des Seniorenwohnparks steht zudem ein öffentlicher Parkplatz zur Verfügung.

Darüber hinaus bestehen westlich der Merianstraße (südlich der vorhandenen Wohnbebauung) sowie zwischen Merian- und Lenbachstraße bislang nicht oder nur untergeordnet baulich genutzte Teilflächen. Es handelt sich überwiegend um Grünflächen mit Gehölzstrukturen, die größtenteils eingezäunt sind. Vereinzelt sind dort – vom öffentlichen Straßenraum aus erkennbar – ältere, teils provisorisch wirkende Garten- bzw. Geräteschuppen vorhanden. Die in Rede stehenden Flächen sind räumlich und funktional eng mit dem bestehenden Siedlungskörper verbunden und für eine maßvolle Fortentwicklung bzw. Nachverdichtung zu Wohnzwecken prädestiniert.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist im Nordosten, Osten und Süden durch Wohnbebauung und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen geprägt. Im Nordwesten, nördlich an die Berliner Straße angrenzend, schließt eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche mit straßenbegleitenden Gehölzstrukturen an. Im Westen grenzen gehölzreiche Freiflächen an das Plangebiet an.



Blick Richtung Osten auf die gewerbliche Einheit im Kreuzungsbereich Berliner Straße (L 119)/ Merianstraße



Blick Richtung Westen auf den Seniorenwohnpark im Bereich der Dürerstraße

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend im Eigentum von Privatpersonen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auswirken wird.

Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Berliner Straße (L 119) im Norden, die Dürerstraße im Osten und die Ludwigstraße im Süden. Intern wird das Plangebiet über die bestehenden Merian-, Kollwitz- und Lenbachstraße erschlossen. Die Merianstraße muss im Zuge der Realisierung der Planung im südlichen Teilabschnitt, der derzeit lediglich als Fuß- und Radweg ausgebildet ist, entsprechend ausgebaut werden.

Über die Berliner Straße (L 119) ist das Gebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B 423 und die BAB 6 (AS 9 „Homburg") sind in unter 5 und die BAB 8 (AK 8 „Neunkirchen") in unter 10 Pkw-Fahrminuten zu erreichen.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Haltestelle „Wolsifferstr." (Linien in der Berliner Straße sowie die Haltestellen „Busch-



Blick Richtung Norden auf bislang nicht oder nur untergeordnet baulich genutzten Teilflächen (links und rechts) sowie auf den im Zuge der Realisierung der Planung auszubauenden südlichen Teilabschnitt der Merianstraße

str." und „Abzweigung Berliner Str." in der Dürerstraße. Sie liegen ca. 200 bzw. 380 m vom Kreuzungsbereich Merianstraße/ Berliner Straße; die Haltestelle „Buschstr." zudem ca. 270 m vom Kreuzungsbereich Merianstraße/ Ludwigstraße entfernt. Es bestehen u.a. Anbindungsmöglichkeiten Richtung Homburg Hauptbahnhof und Uni, Kusel Bahnhof, Bexbach, Waldmohr und Glan-Münchweiler. Außerdem befindet sich der Homburger Hauptbahnhof in etwa 2 km Entfernung zum Plangebiet.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Bebauung zu großen Teilen bereits an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Bislang unbebaute Bereiche finden sich lediglich im südwestlichen Teil des Plangebietes. Anschlusspunkte sind aufgrund der angrenzenden Nutzungen jedoch bereits grundsätzlich vorhanden.

Im Zusammenhang mit den vorgenannten unbebauten Bereichen gilt gem. § 49a SWG Folgendes hinsichtlich der Entsorgung des Niederschlagswassers:

„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 [...]."

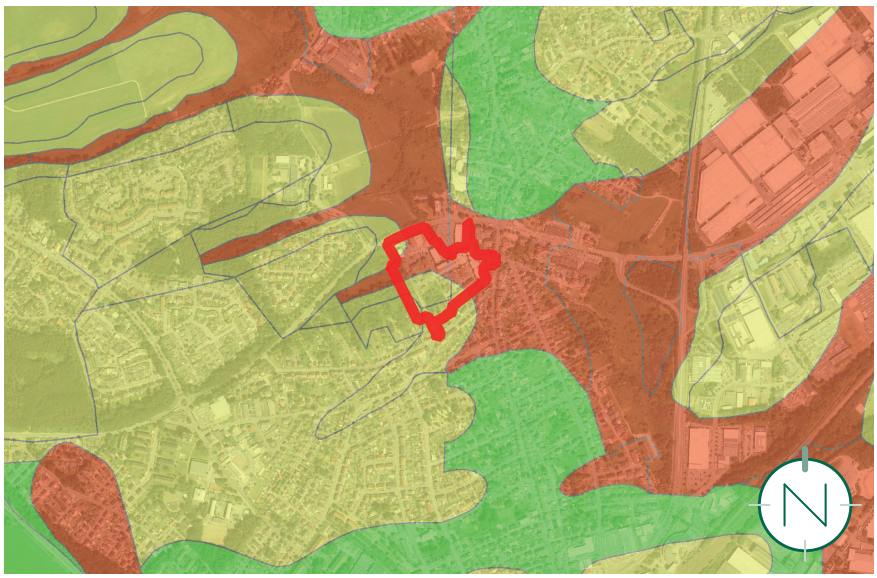
Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation zu entsorgen.

Das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern, wobei anzumerken ist, dass gemäß Geoportal des Saarlandes der Boden innerhalb des Geltungsbereichs für eine Versickerung im nördlichen Bereich ungeeignet und im südlichen Bereich nur bedingt geeignet ist. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt einem Vorfluter zuzuleiten. Der nächstgelegene Vorfluter ist der Erbach, wobei dieser – von Norden kommend – ab dem Seniorenwohnpark „Am Erbach" verrohrt durch das Plangebiet verläuft. Sollten die vorgenannten Beseitigungswege mit unverhältnismäßigem technischen oder wirtschaftlichen Aufwand verbunden sein, ist das anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik und entsprechen.

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

Hochwasser und Starkregen

Teile des östlichen Geltungsbereiches liegen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Erbachs gem. § 76 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WHG i.V.m. § 79 Abs. 2 S. 1 SWG. Hierbei handelt es sich um ein Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ_{100}). Der Hochwassergefahrenkarte HQ_{100} ist zu entnehmen, dass insbesondere der bestehende Seniorenwohnpark sowie der Bereich der Tiefgaragenzufahrt der Wohnbebauung Kollwitzstraße Hsnrn. 2, 4, 6 und 8 mit Wassertiefen von bis zu 4 m betroffen ist. Die §§ 78 ff. WHG sind zu beachten. Nach § 78 Abs. 3 S. 1 WHG hat die Kommune in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 12.12.2025)

- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
- Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben

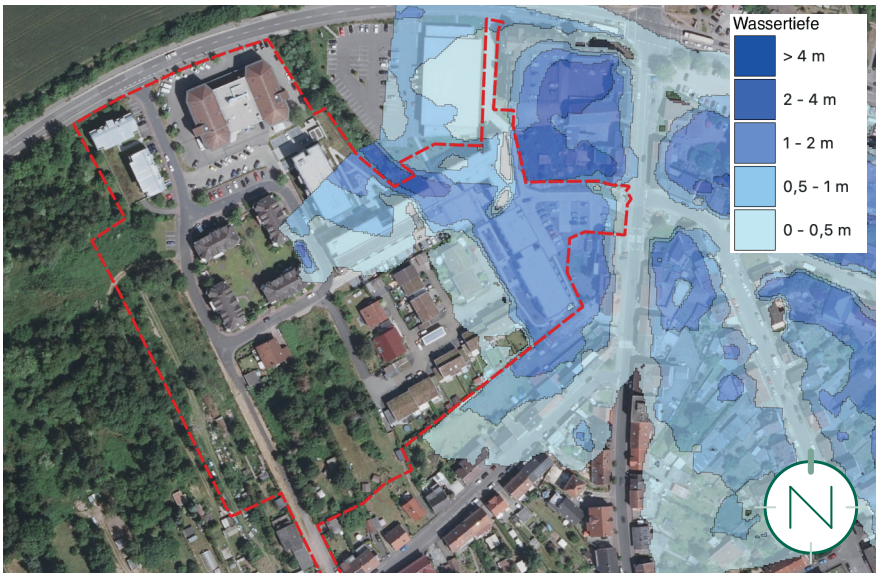
Gem. § 78 Abs. 3 S. 3 WHG hat die zuständige Behörde der Gemeinde die hierfür erforderlichen Informationen nach § 4 Abs. 2 S. 6 BauGB zur Verfügung zu stellen.

Zudem liegen Teile des östlichen Geltungsbereiches in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG. Hierbei handelt es sich gem. § 78b Abs. 1 S. 1 WHG um Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind. Im Geoportal des Saarlandes wird in diesem Zusammenhang ein Hochwasserereignis HQ_{extrem} dargestellt; dies ist ein Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis im statistischen Mittel viel seltener als alle 100 Jahre auftreten kann. Bei diesem Hochwasserereignis werden noch weitere Teile des Plangebietes überschwemmt; betroffen sind u.a. auch Doppel- und Reihenhäuser in der Lenbachstraße mit Wassertiefen bis zu 1 m. § 78b Abs. 1 S. 2 Nr. 1 WHG ist zu beachten, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen für nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Gemäß der Starkregengefahrenkarte des Saarlandes werden im Falle eines Starkregenereignisses N100 (100-jährlicher Niederschlag mit einer Verteilung nach Euler Typ II und einer Belastungszeit von einer Stunde) Teile des Plangebietes überschwemmt. Betroffen sind insbesondere die Gebäudevorflächen des rein gewerblich genutzten Gebäudes im Bereich der Berliner Straße (L 119)/ Merianstraße sowie des Seniorenwohnparks, der öffentliche Parkplatz und die noch überwiegend unbebauten Freiflächen westlich an die Lenbachstraße angrenzend. Punktuell ist mit Überflutungstiefen von bis zu 2 m und Fließgeschwindigkeiten bis zu 2,0 m/s zu rechnen. Bei einem Starkregenereignis Nextrem (extremster Niederschlag (200 mm) mit einer Verteilung nach Euler Typ II und einer Belastungszeit von einer Stunde) sind noch weitere Teile des Plangebietes betroffen;



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Erbachs (HQ_{100}) mit Wassertiefen; Grundlage: © GeoBasis-DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan GmbH



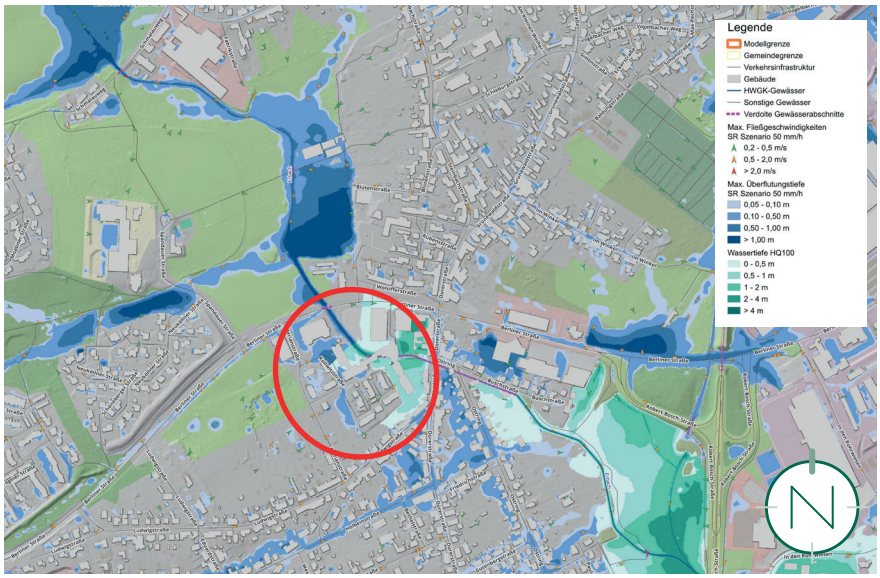
Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}) mit Wassertiefen; Grundlage: © GeoBasis-DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan GmbH



Starkregengefahrenkarte (N100), Saarland - Wassertiefen; Grundlage: © GeoBasis-DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan GmbH



Starkregengefahrenkarte (N100), Saarland - Fließrichtung und -geschwindigkeit; Grundlage: © GeoBasis-DE/ LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan GmbH



Starkregengefahrenkarte (N100), Saarland - Fließrichtung und -geschwindigkeit; Grundlage: © GeoBasis-DE/ LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan GmbH

dementsprechend ist mit noch höheren Überflutungstiefen zu rechnen.

Für die Kreisstadt Homburg liegt ein Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept vor. Gemäß der darin enthaltenen Starkregengefahrenkarte der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Erbach ist im Falle eines Starkregenereignisses hN = 50 mm im Plangebiet insbesondere im Bereich der Kollwitzstraße im Umfeld des Seniorenwohnparks mit einer Überflutung zu rechnen (max. Überflutungstiefe 0,10 bis 1,00 m).

Den Grundstückseigentümern und Betreibern wird die eigenverantwortliche Umsetzung von Objektschutzmaßnahmen sowie die Erstellung eines objektspezifischen Alarm- und Evakuierungsplans (insb. für den Seniorenwohnpark) im Rahmen der Eigenvorsorge nach § 5 Abs. 2 WHG dringend angeraten.

Generell ist hinsichtlich der klimatischen Veränderungen 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.

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.

Die Kreisstadt Homburg verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, ein bereits überwiegend bebautes Gebiet städtebaulich zu ordnen und die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Des Weiteren zielt der Bebauungsplan darauf ab, die Erschließung innerhalb des Plangebietes entsprechend der vorgesehenen Funktionen zu sichern sowie eine maßvolle Fortentwicklung bzw. Nachverdichtung zu Wohnzwecken in den hierfür geeigneten Teilbereichen zu ermöglichen.

Folgende Gründe sprechen für eine Nachverdichtung primär zu Wohnzwecken:

- Die geplante Nachverdichtung westlich der Merianstraße (südlich der bereits bestehenden Wohnbebauung) sowie zwischen der Merian- und der Lenbachstraße trägt dem Planungsgrundsatz der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung.
- Mit der Nachverdichtung bzw. Fortentwicklung des Gebietes werden vorhandene Infrastruktur- und Erschließungskapazitäten besser ausgelastet und eine flächensparende, nachhaltige Siedlungsentwicklung gefördert.
- Die in Rede stehenden Flächen für eine Fortentwicklung des Siedlungskörpers bzw. eine Nachverdichtung sind räumlich und funktional eng mit dem bestehenden Siedlungskörper verbunden und für eine maßvolle Fortentwicklung bzw. Nachverdichtung zu Wohnzwe-

cken prädestiniert. Der bestehende Siedlungskörper des Homburger Stadtteils Erbach wird sinnvoll arrondiert.

- Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg stellt den geplanten Nachverdichtungsbereich als Teil einer geplanten Wohnbaufläche (W 115) dar. Demnach hat eine Prüfung von Standortalternativen bereits auf dieser Ebene stattgefunden.
- Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung muss im Zuge der Realisierung der Planung lediglich die Merianstraße im südlichen Teilabschnitt, der derzeit lediglich als Fuß- und Radweg ausgebildet ist, entsprechend ausgebaut werden.
- Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen bzw. durch Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geprägt, wodurch mit der Ausweisung eines Wohngebietes weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind.
- Der Standort ist insbesondere aufgrund der guten Verkehrsanbindung (B 423, BAB 6 und 8), der Nähe zum Homburger Hauptbahnhof, der vorhandenen sozialen Infrastruktur (u.a. Grundschule Luitpold Homburg) sowie des (Nah-) Versorgungsangebotes (u.a. Netto Marken-Discount) gut geeignet zur Schaffung von vielfältigen Wohnraumangeboten.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Mittelzentrum Homburg, Siedlungsachse 1. Ordnung, Ordnungsraum (Kernzone des Verdichtungsraumes)
Vorrang- und Vorbehaltsgebiete	Im LEP-Entwurf 2030 (2. Entwurf) ist im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Erbachs ein Vorranggebiet Hochwasserschutz sowie im Bereich des Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten ein Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz vorgesehen. Die vorliegende Planung dient jedoch vorrangig der städtebaulichen Ordnung eines bereits überwiegend bebauten Bereichs sowie der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzungen. Die für eine maßvolle Fortentwicklung bzw. Nachverdichtung zu Wohnzwecken vorgesehenen Flächen westlich der Merianstraße sowie zwischen Merian- und Lenbachstraße liegen außerhalb der vorgesehenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete. Vor diesem Hintergrund ist von einer Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Darstellungen des LEP-Entwurfs 2030 auszugehen; bei Beachtung der getroffenen Festsetzungen sowie der Hinweise und Empfehlungen sind keine Restriktionen zu erwarten.
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• Im LEP Umwelt 2004 wird der überwiegende Teil des Plangebietes als „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen" dargestellt. • (Z 2) „Die Entwicklung der Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsstruktur sowie die Bereitstellung von Flächen für Wohnen, Gewerbe und zentralen Einrichtungen für die Daseinsgrundfunktionen ist am zentralörtlichen System auszurichten und auf die zentralen Orte unterschiedlicher Stufe zu konzentrieren. [...]" • (G 7) „Die Mittelzentren [...] als Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit, Wirtschaft, [...] sollen in ihrer Funktion gesichert und – soweit erforderlich – bedarfsgerecht ausgebaut werden." • (Z 12) „Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur, zur Vermeidung einer flächenhaften Siedlungsstruktur sowie zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse ist die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen zu konzentrieren." • (G 12) „Die dort vorhandenen Wohn- und Arbeitsstätten, zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge, öffentliche und private Dienstleistungen sowie sonstigen Infrastruktureinrichtungen sollen an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und – soweit möglich – in ihrem Bestand dauerhaft gesichert werden. [...]" • (Z 16) „Die Siedlungsentwicklung ist schwerpunktmäßig auf die zentralen Orte und die Siedlungsschwerpunkte an den Siedlungsachsen mit leistungsfähiger Verkehrsanbindung zu konzentrieren. [...]" • (G 16) „Auf [...] eine verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten [...] soll bei der Fach- und Bauleitplanung eben so hingewirkt werden, wie auf Flächen und Ressourcen schonende Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen sowie umweltfreundliche Ver- und Entsorgungssysteme." • (Z 17) „Bei der Siedlungsentwicklung [...] sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen." • (G 20) „Die Wohn- und Umweltbedingungen sollen durch Planungen und Maßnahmen zur städtebaulichen Erneuerung, Wohnungsmodernisierung, Wohnumfeldgestaltung, zur Freiraumsicherung und Freiraumgestaltung, zur Verkehrsberuhigung und Verkehrsreduzierung, zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs und zur Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs verbessert werden. Im Bereich guter verkehrlicher Erschließung soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden."

Kriterium	Beschreibung
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• (Z 21) „Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich. [...] Ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrswegen außerhalb des Siedlungsbestandes sind zu vermeiden." • (G 21) „Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. [...]." • (Z 23) „Überschwemmungsgebiete und hochwassergefährdete Bereiche (Hochwasserabflussbereiche/ Retentionsflächen) sind vor einer Inanspruchnahme für Siedlungszwecke zu schützen." • (G 26) „Aufgrund der Fühlungs-, Standort- und Wegevorteile soll im Ordnungsraum eine weitere Konzentrierung von Wohn- und Arbeitsstätten im Sinne einer Nutzungs- und Verflechtungsintensivierung angestrebt werden." • (Z 26) „Das vorhandene Flächenpotenzial ist unter Vermeidung negativer Verdichtungsfolgen Flächen sparend und Umwelt schonend zu nutzen." • (Z 32) „Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen. [...]" • Mit der vorliegenden Planung soll das bereits überwiegend bebaute Gebiet städtebaulich geordnet und die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Die Flächen für eine maßvolle Fortentwicklung bzw. geplante Nachverdichtung des Plangebietes zu Wohnzwecken befinden sich westlich der Merianstraße (südlich der bereits bestehenden Wohnbebauung) sowie zwischen der Merian- und der Lenbachstraße. Diese liegen weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG. Vor diesem Hintergrund kann festgehalten werden, dass das Vorhaben den o.g. Zielen und Grundsätzen entspricht und sich demnach keine Restriktionen für das Vorhaben ergeben.
Wohneinheiten	• Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes (westlicher Teil des Plangebietes) • Der westliche Teil des Plangebietes ist bereits im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg (Saar) als geplante Wohnbaufläche dargestellt und damit in der Wohneinheitenbilanz als FNP-Reservefläche voll berücksichtigt; mit dem Bebauungsplan werden keine darüber hinaus gehenden Wohneinheiten geschaffen. • Als Wohnungsbedarf sind im LEP für die Kreisstadt Homburg 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt. • Nach LEP sind als durchschnittliche Siedlungsdichte bezogen auf das Bruttowohnbauland bei Wohnbauflächenausweisungen folgende Dichtewerte in Wohnungen pro Hektar (W/ha) mindestens einzuhalten: 30 W/ha in der Kernstadt der Mittelzentren im Ordnungsraum • Das Vorhaben hat keine Auswirkung auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes.

	Einwohner (Stand: 01.04.2025)	Bedarf WE/ 1.000 Einwohner und Jahr	WE-Bedarf 2025-2039	durchschnittliche Siedlungsdichte (WE/ ha)	Bedarf Siedlungsfläche 2025-2039 in ha
Erbach	12.342	3,5	648,0	30	21,6

Berechnung Wohnraumbedarf nach LEP Siedlung 2006 in der Kreisstadt Homburg 2025 - 2039; Quelle:Wohnflächenkonzept Kreisstadt Homburg, Stand: 21.11.2025, S. 8

	Wohnraumbedarf abzgl. Baulücken	Summe laufende BP-Verfahren	Summe weitere Potenzialflächen	Bilanz Bedarf/ laufende Verfahren und Potenzialflächen
Erbach-Reiskirchen	587,9 WE/ 19,6 ha	32 WE/ 1,1 ha	486 WE/ 16,2 ha	69,9 WE/ 2,3 ha

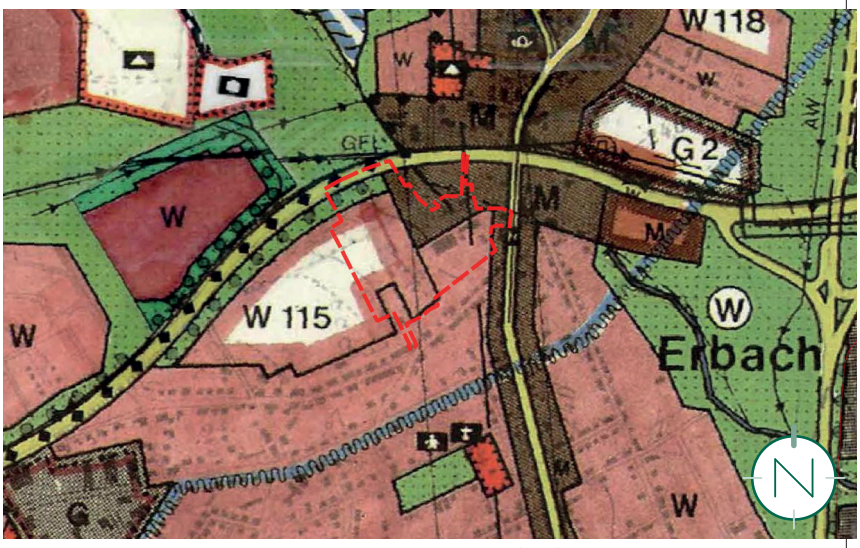
Bilanz Wohnbauflächenbedarfswerte und Flächenkulisse des Wohnbauflächenkonzeptes; Quelle:Wohnflächenkonzept Kreisstadt Homburg, Stand: 21.11.2025, S. 41

Kriterium	Beschreibung
Landschaftsprogramm	Es liegen keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen vor.
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Wasserschutz-, Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturpark, Regionalpark	• Das Plangebiet liegt im Regionalpark Saar; damit sind jedoch keine Restriktionen verbunden. • Teile des östlichen Geltungsbereiches liegen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Erbachs gem. § 76 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WHG i.V.m. § 79 Abs. 2 S. 1 SWG. Hierbei handelt es sich um ein Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Die §§ 78 ff. WHG sind zu beachten.
Biotopkartierung Saarland	nicht betroffen • Der nächstgelegene FFH-Lebensraumtyp mit der Kennung BT-6609-0577-2017 befindet sich ab ca. 75 m westlich des Plangebietes.
Biotopverbundflächen	nicht betroffen
Denkmäler/ Naturdenkmäler/ archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Unzerschnittene Räume nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Landesplanung und Informelle Fachplanungen	**Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt 2004/2030** Der ca. 4,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans „Homburg Stadtteil Erbach „Bereich Merian-, Kollwitz-, Lenbachstraße befindet sich in keinem umweltrelevanten landesplanerischen Vorranggebiet gemäß LEP-Teilabschnitt Umwelt 2004 oder des im Entwurf vorliegenden LEP-Saarland 2030 (GEOPORTAL SAARLAND, 2026). Ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz befindet sich ca. 80 m südlich des Geltungsbereichs. **Landschaftsprogramm und Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)** Das Landschaftsprogramm des Saarlandes sowie das saarländische Arten- und Biotopschutzprogramm machen zum Plangebiet keine Aussagen. Die ABSP-Kernfläche 6609127, bei der es sich um Nasswiesen mit Seggen und Hochstauden, Bach mit wechselfeuchten, gemähten Wiesen sowie um eine Rinderweide handelt, liegt getrennt durch die stark befahrene Berliner Straße ca. 100 m nördlich des Geltungsbereichs. Wertbestimmende Merkmale dieser Fläche sind die beiden Libellenarten Cordulegaster boltoni, Calopteryx splendens sowie die beiden Vogelarten Schwarzkehlchen und Rohrammer. **Schutzgebiete** Der nordöstliche Teilraum des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der bereits stark bebaut ist, befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Erbachs, das gesamte Plangebiet innerhalb des „Regionalparks Saar". Weitere Schutzgebiete nach Wasser- oder Naturschutzrecht liegen nicht vor. Bei dem am nächsten zum Geltungsbereich liegenden Schutzgebiet handelt es sich um die ca. 80 m südlich des Geltungsbereichs liegende Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „C 17 Homburg Brunnenstraße". **Geschützte Biotope/FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL** Laut GeoPortal Saarland sowie einer eigenen am 26.Februar 2026 durchgeführten Begehung vor Ort befinden sich im Geltungsbereich weder Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und/oder § 22 SNG noch FFH-Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie.

Kriterium	Beschreibung
	Artnachweise nach GeoPortal des Saarlandes Laut GeoPortal des Saarlandes (2026) liegen für das Plangebiet und dessen direktem Umfeld keine Daten zu relevanten Artvorkommen vor. Im Umfeld des Plangebiets - und damit auch potenziell im Plangebiet vorkommend - wurde 2013 die Mauereidechse nachgewiesen. **Biotopverbund** Der Geltungsbereich hat aufgrund der geringen Größe der dort vorkommenden Biotope und seiner Lage am Siedlungsrand von Homburg-Erbach liegend zwar keine Bedeutung für den landesweiten und regionalen Biotopverbund, jedoch eine Trittsteinbiotopfunktion für städtische Lebensräume. **Andere Naturgüter** Das Plangebiet befindet sich im Bereich von teilräumlich (östlicher Teilraum) versiegelten oder teilversiegelten Flächen (Gebäude, Fahrbahn, Parkplatz) und damit in einem Bereich anthropogen sehr stark überformter und veränderter Böden. Im westlichen Randbereich treten lehmige und anlehmige Sande, die sich durch ein geringes natürliches Ertragspotenzial und Stauwassereinfluss auszeichnen, auf. Der nordöstliche Teilraum des Geltungsbereich grenzt an den teilweise verrohrten, teilweise offenliegenden und von einem lückigen Gehölzsaum begleiteten Erbach, einem Gewässer III. Ordnung, an.
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.	**Bebauungsplan** Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten zu schaffen, um der örtlichen Nachfrage nach Wohnraum und Arbeitsstätten gerecht zu werden. **Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereichs** Beim Plangebiet handelt es sich um einen großflächig von Gebäuden und Gebäudekomplexen (z.B. Seniorenheim) sowie versiegelten oder teilversiegelten schwach begrünten (gärtnerisches Grün) Parkplätzen geprägten Stadtrand. Insbesondere der westliche und südwestliche Teilraum wird von Grünstrukturen wie Gehölzbrachen, Gärten mit jungem bis mittelaltem Baumbestand (Obstbäume, Laub- und Nadelbäume), Brombeergestrüpp, Baumhecken, Reitgras- und Altgrasstreifen gekennzeichnet. Eine ca. 1.220 m² große Fläche im Südwesten wurde erst kürzlich gerodet und wird derzeit von Schlagreisig bedeckt. Die einzelnen Grundstücke werden teilweise mit flachen Mauern abgegrenzt. Die im Plangebiet wachsenden Bäume, bei denen es sich vor allem um Trauben-Eichen, Birken, Sal-Weiden, Spitz-Ahorn, Kirschpflaume, Ess-Kastanien, Obstbäume und Nadelbäume handelt, stellen überwiegend Stangenholz und schwaches Baumholz dar. Vereinzelt, vor allem die Nadelbäume, sind dem mittleren Baumholz zuzuordnen. Bei der am 26.02.2026 durchgeführten Begehung wurden außer einem Elsternest, weder weitere Nester noch Horste, Höhlen, Spalten oder Astlöcher festgestellt. Im Plangebiet kommen weder Geschützte Biotope nach Bundes- und Landesnaturschutzgesetz noch FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL vor. **Vorbelastungen** Der Geltungsbereich ist durch visuelle Unruhe und Lärm sowie den hohen Versiegelungsgrad stark vorbelastet.

Kriterium	Beschreibung
	Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten Aus artenschutzrechtlicher Sicht lassen sich grundsätzlich zwei Teilräume innerhalb des Plangebiets unterscheiden. Zum einen die überwiegend bebauten, versiegelten und teilversiegelten Bereiche im Norden und Osten sowie die von Vegetation bestandenen Freiräume im Westen und Südwesten. Während der erstgenannte Teilraum aufgrund des hohen Versiegelungsgrads in Verbindung mit der sehr hohen Vorbelastung durch Lärm und visueller Unruhe keine Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten hat, kommt den vegetationsbestimmten Freiräumen eine lokale Bedeutung als Lebensraum (Brut- und Nahrungshabitat) weit verbreiteter und synanthroper Arten sowie potenziell eine geringe Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten (Mauer-, Zaun- oder Waldeidechse) zu. Während der Begehung konnten u.a. Rotkehlchen, Kohl- und Blaumeise sowie Amsel beobachtet oder verhört werden. Das Plangebiet bietet jedoch keine Lebensräume für störungsempfindliche Vogelarten sowie mit Ausnahme für Zaun-, Mauer- oder Waldeidechse keinen Ganzjahres- oder Saisonlebensraum für artenschutzrechtlich relevante Amphibien-, Reptilien-, Schmetterlings- oder Säugetierarten. Fledermäuse wie Zwergfledermaus oder Abendsegler dürften die Freiräume als Jagdhabitat nutzen. Ältere Bäume, die geeignete Strukturen für potenzielle Sommer- oder Männchenquartiere für Fledermäuse und Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter darstellen, fehlen. **Artenschutzrechtliche Beurteilung** Aufgrund der Eignung des Plangebiets als Lebensraum für synanthrope Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungsverbotszeiträume (01.03. bis 30.09.) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die meisten im Plangebiet vorkommenden Tierarten vermieden werden. Da insbesondere aufgrund der bestehenden Vernetzung mit einem großflächigen westlich des Plangebiets liegenden Gebüsch, in Verbindung mit den o.g. Strukturen (Mauern, Gehölzbrachen, Altgras- und Reitgrasbestände) Einzelvorkommen artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten per se nicht ausgeschlossen werden können, sind die nachfolgend gekennzeichneten Bereiche vor der Baufeldfreimachung auf das Vorkommen von Reptilien zu untersuchen. Bei Nachweisen sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen. 

Kriterium	Beschreibung
	Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal Geschützte Biotope sind planbedingt nicht betroffen. Da dem Geltungsbereich zudem keine Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, das Vorkommen entsprechender Arten mit Ausnahme dem potenziellen Vorkommen von Mauer-, Zaun- oder Waldeidechse nicht zu erwarten ist, sind bei Einhaltung der oben skizzierten Maßnahmen Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten. Damit ist eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung vorliegend möglich. **Planungshinweise** Bei der Umsetzung des Vorhabens sollte versucht werden, einzelne Laub- oder Obstbäume zu erhalten, einen möglichst hohen Grünanteil (auch aus siedlungsklimatischer Sicht) sowie Maßnahmen für Gebäudebrüter wie Nisthilfen vorzusehen.

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg stellt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche, im südöstlichen Bereich eine Wohnbaufläche sowie im westlichen Bereich eine geplante Wohnbaufläche (W 115) dar. Im Übrigen wird zwischen der geplanten Wohnbaufläche und der Berliner Straße eine Grünfläche sowie die Berliner Straße selbst als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbaufläche ist im Plangebiet bereits teilweise realisiert. Die parallel zur Berliner Straße dargestellte Grünfläche ist im Bestand nicht umgesetzt bzw. nicht erhalten. Darüber hinaus wurde im Bereich der dargestellten gemischten Baufläche zwischenzeitlich ein Seniorenwohnpark errichtet; hierbei handelt es sich um eine besondere Wohnform. Vor diesem Hintergrund weicht der vorliegende Bebauungsplan in Teilen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird hierdurch jedoch nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan im Wesentlichen die bereits vollzogene städtebauliche Entwicklung nachvollzieht und planungsrechtlich ordnet. Der Flächennutzungsplan ist daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.  Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg (Saar) mit Verortung des Plangebietes
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bislang nach § 34 BauGB. In der Praxis ist dabei häufig nicht eindeutig zu beurteilen, ob Bauvoranfragen bzw. Bauanträge positiv zu bescheiden sind. Insbesondere aufgrund des breiten Nutzungsspektrums sowie möglicher Entwicklungen hinsichtlich Gebäudehöhen und Nutzflächen kann eine Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB die städtebauliche Entwicklung nicht in dem erforderlichen Maß steuern. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt eine Tendenz zur weiteren innerstädtischen Verdichtung; zugleich ist ohne verbindliche Festsetzungen nicht klar abgrenzbar, welche Bereiche städtebaulich für eine Nachverdichtung geeignet sind und wo diese begrenzt werden soll. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 BauNVO

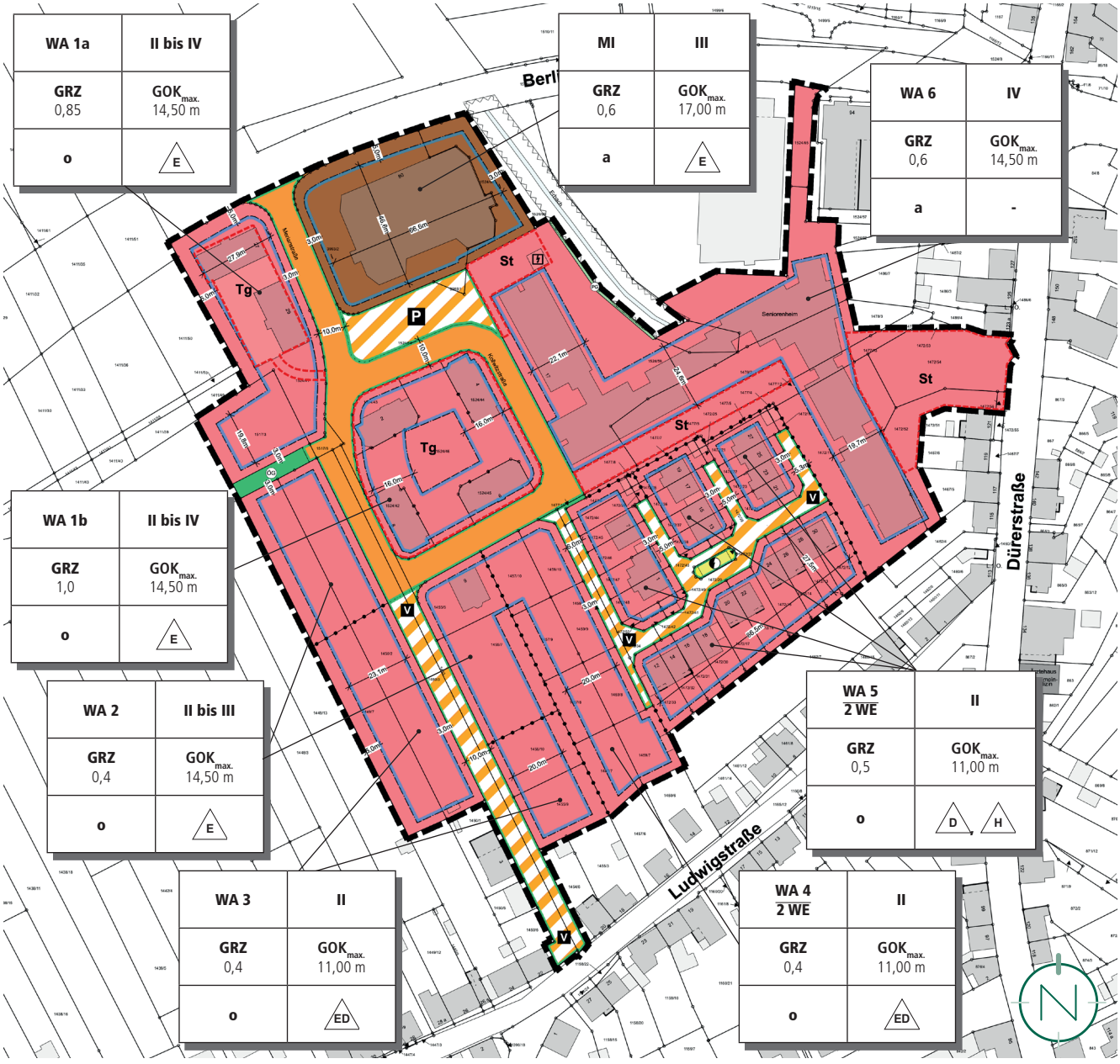
Zentrales Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, das primär durch Wohnnutzung geprägte Plangebiet zwischen der Berliner Straße (L 119) und der Ludwigstraße im Stadtteil Erbach städtebaulich zu ordnen und die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Des Weiteren soll eine maßvolle Fortentwicklung bzw. Nachverdichtung zu Wohnzwecken in bislang nicht oder nur ungeordnet baulich genutzten Teilbereichen ermöglicht werden.

Entsprechend dem überwiegend wohngeprägten Charakter des Plangebietes und der geplanten Weiterentwicklung des Plangebietes zu Wohnzwecken wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Lediglich im Bereich der Berliner Straße (L 119) wird zur Sicherung eines bereits bestehenden rein gewerblich genutzten Gebäudes und zur Abbildung der dortigen Standortbedingungen ergänzend ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 6)

Gem. § 4 BauNVO

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet sind jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrich-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, Stand: 09.12.2025); Bearbeitung: Kernplan GmbH

tungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zulässig.

Zur Sicherung der Wohnruhe und zur gleichzeitigen Ermöglichung wohnverträglicher Ergänzungsnutzungen werden die nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen innerhalb der WA-Teilbereiche differenziert geregelt. Maßgeblich hierfür sind die bestehenden Nutzungen, die Lage im Plangebiet sowie die Erschließungs- und Verkehrssituation.

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 3)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 finden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser. Die äußere Erschließung erfolgt über die Berliner Straße (L 119) im Norden und die Ludwigstraße im Süden; die interne Erschließung erfolgt über die Merian- und Kollwitzstraße sowie anteilig über die Lenbachstraße.

In den WA 1 bis WA 3 sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Darüber hinaus können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO). Diese Nutzungen sollen sich in erster Linie in verkehrlich gut erschlossenen Bereichen ansiedeln.

Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, 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, was wiederum nachteilige Auswirkungen mit sich bringen würde. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar. Im übrigen Stadtgebiet sind genügend Flächen für die vorgenannten Nutzungen vorhanden.

Ebenfalls unzulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO. Da der zentrale Versorgungsbereich Erbach in direkter Nachbarschaft liegt (siehe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereich Erbach: Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Kreis- und Universitätsstadt Homburg, Stand: Dezember 2025, S. 45 und 158; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH), ist die wohnungsnahe Versorgung bereits in angemessener Entfernung gesichert und städtebaulich sinnvoll konzentriert. Einzelhandelsnutzungen in den WA 1 bis WA 3 würden u.a. diese Konzentrationswirkung unterlaufen und könnten zu einer ungewollten Streuung von Angebotsstrukturen mit nachteiligen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs führen.

Allgemeines Wohngebiet (WA 4 und WA 5)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 finden sich überwiegend kleinteilige Doppel- und Reihenhäuser. Vereinzelt finden sich zudem Einfamilienhäuser sowie noch unbebaute Grundstücksflächen. Die Erschließung erfolgt über die Kollwitzstraße; die Lenbachstraße, die den Teilbereich intern erschließt, ist als Spielstraße (Sackgasse) ausgestaltet.

Aufgrund der damit verbundenen eingeschränkten Verkehrsabwicklung und des begrenzten öffentlichen Raums ist in diesem Teilbereich des Plangebietes eine Reduzierung potenziell verkehrs- und immissionsintensiver Nutzungen erforderlich. Ziel ist es, Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Wohnruhe sowie die Funktionsfähigkeit der Erschließung dauerhaft zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund soll dieser Teilbereich des Plangebietes auch weiterhin vorrangig auf Wohnen ausgerichtet sein.

Demzufolge sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 neben Wohngebäuden lediglich die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO). Alle übrigen Nutzungen sind gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Allgemeines Wohngebiet (WA 6)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 befindet sich eine große Senioreneinrichtung mit integriertem Gesundheits- und Pflegezentrum (Seniorenwohnpark „Am Erbach" mit Wohn- und Pflegeangeboten). Hierbei handelt es sich um eine besondere Wohnform. Die äußere Erschließung erfolgt über die Berliner Straße (L 119) im Norden, die Dürerstraße im Osten und die innerhalb des Plangebietes befindliche Kollwitzstraße.

Zur Sicherung und bedarfsgerechten Weiterentwicklung dieser Einrichtung sowie zur Ermöglichung ergänzender, wohnverträglicher Dienstleistungen werden im WA 6 gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen allgemein zugelassen. Damit können insbesondere gesundheits- und pflegenahen Nutzungen (z.B. Praxis-, Therapie-, Beratungs- oder Verwaltungsangebote) sowie weitere nicht störende Dienstleistungen, die dem Betrieb und der Versorgung der Bewohner dienen, planungsrechtlich abgesichert bzw. ermöglicht werden, ohne den Charakter des Gebietes als Wohngebiet zu verändern.

Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, werden im WA 6 gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO dagegen ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, um zusätzliche verkehrliche Belastungen (Kunden- und Lieferverkehre) sowie hieraus potenziell resultierende Störungen in dem sensiblen Wohnumfeld der Senioreneinrichtung zu vermeiden und den Wohngebietscharakter zu sichern. Zudem liegt der zentrale Versorgungsbereich von Erbach unmittelbar angrenzend (siehe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereich Erbach: Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Kreis- und Universitätsstadt Homburg, Stand: Dezember 2025, S. 45 und 158; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH), sodass eine wohnungsnahe Versorgung fußläufig und gebündelt im zentralen Versorgungsbereich gewährleistet ist. Zusätzliche Einzelhandelsnutzungen im WA 6 sind städtebaulich nicht erforderlich und könnten zu einer unerwünschten Verlagerung bzw. Zersplitterung von Einzelhandelsfunktionen führen; der Ausschluss dient daher, wie auch in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3, zugleich der Stärkung und Funktionssicherung des angrenzenden zentralen Versorgungsbereichs.

Nutzungen mit typischerweise höherem Verkehrsaufkommen oder Störpotenzial (Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen; Beherbergungsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 BauNVO). Hierdurch sollen Nutzungskonflikte und zusätzliche Belastungen im Wohnumfeld vermieden werden.

Mischgebiet (MI)

Gem. § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Kreuzungsbereich Berliner Straße (L119)/ Merianstraße befindet sich eine größere gewerbliche Einheit, u.a. mit einem Fitnessstudio und einem Gebrauchtwarenladen der Lebenswerk eG (fairness-Kaufhaus Homburg). Die Festsetzung dieses Bereichs als Mischgebiet dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen. Gleichzeitig wird damit perspektivisch eine verträgliche Mischung von Wohnen und Gewerbe an diesem durch die Berliner Straße (L 119) stärker verkehrlich geprägten Standort ermöglicht. Darüber hinaus liegt die als Mischgebiet festgesetzte Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Erbach" gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreis- und Universitätsstadt Homburg (2025). Quelle: Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Kreis- und Universitätsstadt Homburg, Stand: Dezember 2025, S. 158; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH.

Allgemein zulässig sind alle Nutzungen des § 6 Abs. 2 BauNVO bis auf § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO. Hierbei handelt es sich um Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Diese sowie Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes sind gemäß § 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Dies liegt darin begründet, dass Vergnügungsstätten – insbesondere bei abend- und nachtbezogener Nutzung – typischerweise mit erhöhtem Besucheraufkommen, zusätzlichem Verkehr, Lärm- und Störimmissionen sowie einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete (u.a. auch Seniorenwohnpark) einhergehen. Hiermit wird das Ziel verfolgt, insbesondere die Nachbarschaftsverträglichkeit sowie die städtebauliche Ordnung dauerhaft zu sichern.

Des Weiteren wird mit Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben klarstellend auf die Homburger Liste verwiesen.

Ausgeschlossen aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen werden außerdem Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Hinsichtlich der allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) werden zudem Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) ausgeschlossen. Dies ist aufgrund der bestehenden Nutzungen im Umfeld (u.a. Wohnbebauung) städtebaulich nicht erwünscht. Ebenso wenig eignet sich der Standort für Gartenbaubetriebe und Tankstellen; dies liegt insbesondere auch in der unmittelbaren Lage am Erbach begründet. An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden. Dies gilt entsprechend

Unzulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO zudem Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden (Fremdwerbung). Fremdwerbeanlagen sind städtebaulich nicht gebietsverträglich, weil sie – anders als standortbezogene Eigenwerbung – keinen funktionalen Beitrag zur Gebietsversorgung oder zur Orientierung leisten, sondern als eigenständige gewerbliche Nutzungen v.a. auf maximale Sichtbarkeit und Frequenz abzielen. Fremdwerbeanlagen fügen sich nicht wie Eigenwerbung ein; sie dienen weder den im Plangebiet ansässigen Betrieben, noch sind sie für deren Fortbestand erheblich. Mit dem Ausschluss von Fremdwerbeanlagen soll u.a. einer Überformung des öffentlichen Raumes (visuelle Unruhe, „Werbewald", Dominanz gegenüber Fassaden- und Freiraumgestaltung) entgegengewirkt sowie das Stadt- und Straßenbild geschützt werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird überdies die Funktionsfähigkeit und städtebauliche Ordnung des zentralen Versorgungsbereichs gesichert, indem an diesem Standort eine zentrenverträgliche Nutzungsdurchmischung mit ergänzenden Dienstleistungs- und ggf. versorgungsrelevanten Angeboten ermöglicht und gleichzeitig gebiets- bzw. zentrenunverträgliche Nutzungen ausgeschlossen werden.

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (MI)

Gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Gemäß dem aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreis- und Universitätsstadt Homburg (Stand: Dezember 2025) sollen sich die Standorte von Einzelhandelsbetrieben mit nah-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche beschränken. Quelle: Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Kreis- und Universitätsstadt Homburg, Stand: Dezember 2025, S. 189 f. ; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH.

Aufgrund der Lage des festgesetzten Mischgebietes (MI) innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches Erbach wird klarstellend festgesetzt, dass an diesem Standort im Kreuzungsbereich Berliner Straße (L 119)/ Merianstraße Einzelhandelsbetriebe mit nah-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zulässig sind. Hierdurch wird den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprochen.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet 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. Hierdurch soll vermieden werden, dass es durch die Realisierung von Nicht-Vollgeschossen zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 6 wird eine maximale Gebäudeoberkante von 14,50 m, im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 5 eine maximale Gebäudeoberkante von 11,00 m und im Bereich des Mischgebietes (MI) eine maximale Gebäudeoberkante von 17,00 m festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der Bestandsbebauung. Zum einen wird mit der Festsetzung sichergestellt, dass sich Neubauten hinsichtlich der Höhenentwicklung harmonisch in den Bestand einfügen. Zum anderen wird so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt.

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.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

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 gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 entspricht gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Hierdurch wird eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung geschaffen. 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 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 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 Festsetzung dieser Überschreitungsmöglichkeit 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 anteilsmäßig Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Aufgrund der Bestandssituation wird die GRZ im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 auf 0,5 mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,7 festgesetzt, da ansonsten keine zweckmäßige Bebauung dieser überwiegend kleinen Baugrundstücke in diesem Bereich des Plangebietes möglich wäre.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1a (GRZ 0,85) und WA 1b (GRZ 1,0) wird vom Orientierungswert des § 17 BauNVO (0,4) abgewichen. Dies ist erforderlich, um den rechtmäßig entstandenen Baubestand sowie die vorhandene Tiefgarage abzusichern und die Grundstücke im Sinne der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB) sinnvoll nachzuverdichten. Eine Begrenzung auf den Orientierungswert würde zu unüberwindbaren Konflikten mit dem Ist-Zustand führen und eine städtebaulich wie wirtschaftlich zweckmäßige Weiterentwicklung blockieren. Der hohen baulichen Inanspruchnahme und Versiegelung wird durch gezielte Begrünungsfestsetzungen – insbesondere für die unbebauten Tiefgaragendächer – wirksam entgegengewirkt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben somit gewahrt.

Im Bereich des Mischgebietes (MI) wird eine GRZ von 0,6 mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine GRZ von 0,6 entspricht gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Mischgebieten. Mit der Festsetzung wird einerseits eine perspektivische bauliche Weiterentwicklung bzw. Erweiterung des Gebäudebestandes ermöglicht. Andererseits wird die zulässige Inanspruchnahme der Grundstücksfläche insgesamt auf maximal 0,8 begrenzt, sodass künftige Vorhaben nur bei einer Reduzierung des bislang bestehenden Versiegelungsgrades zulässig sind. Damit wird gegenüber der heutigen Bestandssituation eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung ermöglicht und zugleich eine Verringerung der Versiegelung verbindlich gesteuert.

Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO

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

Im Gegensatz zur Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe wird mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht nur das Ziel verfolgt, die Errichtung über-, sondern auch unterdimensionierter Baukörper im Vergleich zur Bestandsbebauung zu unterbinden. Hierdurch soll einer Beeinträchtigung des Stadtbildes entgegengewirkt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Allgemeinen WA 1 und WA 2 als Mindest- und Höchstmaß sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 6 und im Mischgebiet (MI) als Höchstmaß festgesetzt. Sie orientiert sich am Bestand unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird das städtebaulich verträgliche Einfügen neuer Baukörper in den Bestand gesichert. Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird einer gegenüber der Umgebungsbebauung unverhältnismäßigen, überdimensionierten Höhenentwicklung vorgebeugt. Die Festsetzung von Mindest- und Höchstmaßen im Bereich des WA 1 und WA 2 gewährleistet zudem einen abgestuften Übergang von der vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung im Nordwesten des Plangebietes zur kleinteiligeren Einfamilienhausbebauung im Südwesten, um Maßstabssprünge zu vermeiden und ein harmonisches Stadtbild zu erhalten.

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.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich am Bestand und tragen zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes bei.

Die Festsetzung der offenen Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 dient der Sicherung eines aufgelockerten, wohnverträglichen Siedlungsbildes. Die Begrenzung der Gebäudelängen stellt sicher, dass maßstäbliche Baukörper entstehen und überlange, städtebaulich dominante Riegel vermieden werden. In der offenen Bauweise sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine Grenzbebauung zulässig ist.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 6 und das Mischgebiet MI wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um den dort bereits bestehenden größeren, funktionsbedingt zusammenhängenden Baukörpern (u.a. Seniorenwohnpark) Rechnung zu tragen. Die festgesetzte Gebäudelänge von maximal 60 m im Mischgebiet MI stellt sicher, dass der Baukörper in seiner Wirkung begrenzt bleibt. Im WA 6 werden Gebäudelängen von über 50 m zugelassen; die tatsächliche Ausdehnung wird dabei über die festgesetzten Baugrenzen bzw. die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt.

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 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 sind.

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

Flächen für Tiefgaragen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zur geordneten Abwicklung des ruhenden Verkehrs und zur Sicherung der vorhandenen unterirdischen Stellplatzanlagen werden im Bebauungsplan Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1a und WA 1b beschränkt sich der Umring dieser Flächen exakt auf die Ausmaße der bereits bestehenden Tiefgaragen, um diesen Ist-Zustand rechtssicher im Bestand zu übernehmen.

Um gleichzeitig die geplante Nachverdichtung südlich der Bestandsbebauung – etwa durch neue Mehrfamilienhäuser – zu ermöglichen, sind Tiefgaragen in den Wohngebieten WA 1 bis WA 3 zusätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. So kann der erforderliche Anwohner-Stellplatzbedarf für Neubauten flächensparend direkt unterhalb der neuen Hauptgebäude realisiert werden.

In Kombination mit den ausgewiesenen oberirdischen Stellplätzen (insbesondere für Besucher und den Kurzzeitparkverkehr) gewährleistet diese Festsetzung eine geordnete Stellplatzversorgung und schont die verbleibenden unbebauten Freiflächen.

Flächen für Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze dient der geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 und orientiert sich an den im Plangebiet bereits vorhandenen Stellplatzanlagen des Seniorenwohnparks „Am Erbach". Zugleich wird durch die Regelung, dass Stellplätze sowohl innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, eine bedarfsgerechte und flexibel umsetzbare Stellplatzanordnung im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 ermöglicht.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Zur Steuerung der baulichen Dichte und zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 5 als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand und stellen sicher, dass sich Neubauten hinsichtlich Maßstäblichkeit und Wohndichte in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Zugleich wird hierdurch das mit der Wohnnutzung verbundene Verkehrs- und Stellplatzaufkommen planungsrechtlich gesteuert und auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt. Damit werden Überlastungen der Erschließung sowie Nutzungskonflikte (u.a. durch Parksuchverkehr) vermieden und eine geordnete Entwicklung des Plangebietes sichergestellt.

In den Teilbereichen WA 4 bis WA 5 wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude demnach auf maximal 2 WE begrenzt. Dadurch wird der Wohndichte in diesem Bereich des Plangebietes entsprochen. Die Entstehung von Gebäuden mit einer Vielzahl von Wohneinheiten und ein damit regelmäßig einhergehendes erhöhtes Verkehrs- und Stellplatzaufkommen wird hierdurch verhindert.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Straßenverkehrsflächen der Merian- und Kollwitzstraße werden in ihrem Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche übernommen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes befindliche Lenbachstraße wird in ihrem Bestand als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestim-

mung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) übernommen.

Zur internen Erschließung eines Teilbereichs des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und WA 3 wird außerdem der südliche Abschnitt der Merianstraße, zwischen der Ludwigstraße im Süden und der Kollwitzstraße im Norden, ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und ist dementsprechend auszubauen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Parkfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die öffentliche Parkplatzfläche südlich angrenzend an das festgesetzte Mischgebiet wird im Bestand übernommen.

Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Anlage eines solaren Nahwärmeprojektes

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

Die innerhalb des Plangebietes, im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 5, bestehende bauliche Anlage eines solaren Nahwärmeprojektes zur Versorgung der dort befindlichen Wohngebäude wird im Bestand übernommen. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der v.g. Anlage.

Versorgungsflächen/ -anlagen

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

Ergänzend zur planungsrechtlichen Sicherung der im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 befindlichen Anlage eines solaren Nahwärmeprojektes, soll mit der Festsetzung sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Öffentliche Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird angrenzend an die Merianstraße eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Bei späterem Bedarf kann über diese Fläche eine Erweiterung des Baugebietes erfolgen.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zum Schutz des örtlichen Bachlaufs (Erbach) sowie im Hinblick auf den Hochwasserschutz werden im Uferbereich (Gewässerrandstreifen) private Grünflächen festgesetzt.

Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Die Festsetzung dient der Vermeidung bzw. Verringerung hochwasserbedingter Schäden an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Tiefgaragen) innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ_{100}) des Erbachs.

Hinsichtlich der hochwasserangepassten Bauweise gibt es insgesamt drei Strategien. Diese sind auch miteinander kombinierbar.

- Die Strategie „Ausweichen" stellt die wirksamste Maßnahme zur Vermeidung von Hochwasserschäden dar. Sie besteht darin, hochwassergefährdete Bereiche von Bebauung freizuhalten bzw. Bauwerke so anzuordnen und auszubilden, dass sie dem Hochwasser ausweichen. Dies kann insbesondere durch Bauweise erfolgen, bei der das Gebäude aus dem Gefahrenbereich herausgehoben wird (z.B. durch Lage auf einem Geländeniveau oberhalb des Bemessungshochwassers oder durch Aufständerung/ Stelzenbauweise). Ergänzend wird zur Reduzierung des Schadenspotenzials auf eine Unterkellerung verzichtet.
- Die Strategie „Widerstehen" zielt darauf ab, das Eindringen von Hochwasser in das Gebäude durch konstruktive und technische Schutzmaßnahmen zu verhindern, sodass ein Hochwasserereignis ohne wesentliche Gebäudeschäden überstanden wird. Voraussetzung für die Anwendung dieser Strategie ist die ausreichende Standsicherheit des Gebäudes. Maßnahmen umfassen Abschirmung (z.B. Mauern/Erdwälle, teilmobile oder mobile Schutzsysteme) sowie Abschottung am Gebäude (z.B. druckwasserdichte Abdichtung gegen Grundwasser, Rückstausicherung der Entwässerung, Abdichtung von Öffnungen).
- Die Strategie „Anpassen" verfolgt das Ziel, Hochwasserwirkungen durch eine hochwasserangepasste Bauweise zu tolerieren und Schäden zu minimieren, indem eine kontrollierte Flutung zugelassen und eine schnelle Wiederherstellung nach dem Ereignis ermöglicht wird. Hierzu gehören insbesondere Maßnahmen zum Schutz der Standsicherheit durch Ausgleich von Wasserdruck und Auftrieb (z.B. planmäßige Flutungsöffnungen), die Verwendung wasserbeständiger und leicht zu reinigender Baustoffe in von Hochwasser betroffenen Bereichen, die hochwasserangepasste Anordnung und Sicherung der technischen Gebäudeausrüstung sowie Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Verlagerbarkeit von Inventar. Wasser- und umweltgefährdende Stoffe (z. B. Heizöl-/ Gastanks) sowie leicht wegschwemmbares Material sind gegen Aufschwimmen/ Verlagerung zu sichern, um Umweltgefährdungen und Verklausungen zu vermeiden.

Die Wahl der geeigneten Vorsorgestrategie (Ausweichen, Widerstehen oder Anpassen) ist stets einzelfallbezogen und hängt insbesondere von der konkreten Gefährdungssituation am Standort, der geplanten Nutzung sowie den objektspezifischen baulichen und statischen Rahmenbedingungen ab. Sie ist daher individuell zu bestimmen und ggf. in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde festzulegen. Vor diesem Hintergrund ist es im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht zielführend, hierzu abschließend konkrete objektspezifische Festsetzungen zu treffen; vielmehr erfolgt die Konkretisierung im Zuge der Objektplanung bzw. des Genehmigungsverfahrens.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Flächen sind wasserdurchlässig und vegetativ 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.

Darüber hinaus werden zum Schutz von Tieren und Pflanzen wild lebender Arten innerhalb des Plangebietes vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Maßnahmen für erneuerbare Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Die verbindliche Festsetzung der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude innerhalb des Plangebietes ist insgesamt wirtschaftlich zumutbar.

Insbesondere auch im Hinblick auf stetig steigende Stromkosten lohnt sich die Investition in eine Photovoltaikanlage weiterhin. Somit ist der selbst erzeugte Strom günstiger als Netzstrom vom Stromanbieter.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand, der wohngeprägten Nutzung im Plangebiet sowie der bereits bestehenden und der geplanten Neuversiegelungen ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes (u.a. Anpflanzungen, Dachbegrünung) wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert insbesondere für das Stadtbild, die Aufenthaltsqualität und das Mikroklima erzielt.

Demnach ist zukünftig bei Neuerrichtung von oberirdischen Stellplätzen ab drei Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Durch die Festsetzung soll der starken Versiegelung von Gebäudevorflächen bzw. größeren Stellplatzflächen entgegenwirkt werden, gleichzeitig werden die Eigentümer von Einfamilienhäusern (überwiegend 2 Stellplätze) nicht eingeschränkt.

Die Festsetzung zur Begrünung und gärtnerischen Anlage der nicht baulich genutzten Grundstücksflächen einschließlich einer Mindestpflanzung von 1 Hochstamm und 5 Sträuchern je Grundstück dient der Sicherung einer durchgrünten Siedlungsstruktur und der Minderung der Versiegelungsfolgen. Die Pflanzungen verbessern das Lokalklima durch Verschattung und Verdunstung, fördern die Regenwasserrückhaltung und Versickerung, strukturieren das Ortsbild und erhöhen die Aufenthaltsqualität. Die Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze gewährleistet eine hohe ökologische Wertigkeit und Standorttauglichkeit und trägt zur Förderung der Biodiversität bei. Die dauerhafte Unterhaltung stellt die langfristige Wirksamkeit der Maßnahme sicher.

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 getroffene Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern (z.B. auch von Carports, Garagen und Nebenanlagen) im gesamten Plangebiet wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus. Dies liegt darin begründet, dass sich die Luft in einem bebauten Gebiet durch Begrünungsmaßnahmen weniger stark aufheizt. Ferner kann durch Dachbegrünung bis zu einem gewissen Grad Niederschlagswasser zurückgehalten werden, wodurch Abflussspitzen bei Starkregenereignissen abgemildert und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann. Überdies soll mit der getroffenen Festsetzung den zusätzlich geplanten Versiegelungen im Plangebiet entgegengewirkt werden.

Durch die Festsetzung einer extensiven Begrünung der unbebauten Tiefgaragendächer wird der durch die hohe bauliche Ausnutzung (GRZ bis zu 1,0) bedingte Eingriff in den Naturhaushalt und das Kleinklima wirksam abgemildert. Die Dachbegrünung dient dem Rückhalt von Niederschlagswasser (Regenwasserrückhaltung), verbessert das Mikroklima durch Verdunstung und schafft einen optischen sowie ökologischen Ausgleich auf den Freiflächen.

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.

Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation zu entsorgen. Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vollständig auf den Grundstücken zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zurückzuhalten und einem Vorfluter zuzuleiten. Sollten die vorgenannten Beseitigungswege mit unverhältnismäßigem technischen oder wirtschaftlichen Aufwand verbunden sein, ist das anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Die konkretisierten Planungen/ Detailplanungen sind vor der Bauausführung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern

abzustimmen. Ein Entwässerungskonzept ist vorzulegen.

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.

Dacheindeckung und Fassadengestaltung:

Dächer und Fassaden von Gebäuden haben einen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche und baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Gebietes. Um einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung im Plangebiet zu erzielen, sind glänzende/ reflektierende Materialien unzulässig. Dies dient der Wahrung eines Mindestmaßes an Gestaltqualität im Plangebiet.

Müll- und Abfallbehälter:

Mit der Einhausung bzw. sichtgeschützten Aufstellung von Müll- und Abfallbehälter sollen nachteilige Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden und ein ansprechendes und einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt werden.

Nachrichtliche Übernahme (gem. § 9 Abs. 6a BauGB)

Überschwemmungsgebiet des Erbachs

Teile des östlichen Geltungsbereiches liegen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Erbachs gem. § 76 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WHG i.V.m. § 79 Abs. 2 S. 1 SWG. Hierbei handelt es sich um ein Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist.

Die §§ 78 ff. WHG sind zu beachten, wonach z.B. Gebäude und sonstige bauliche Anlagen hochwasserangepasst ausgeführt werden müssen.

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Teile des östlichen Geltungsbereiches liegen in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG. Hierbei handelt es sich gem. § 78b Abs. 1 S. 1 WHG um Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind. Im Geoportal des Saarlandes wird im Bereich des Plangebietes ein Hochwasserereignis HQ_{extrem} dargestellt; dies ist ein Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis im statistischen Mittel viel seltener als alle 100 Jahre auftreten kann.

Daraus resultiert die Empfehlung, bauliche Anlagen – soweit nach Art und Funktion technisch möglich – nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten bzw. wesentlich zu erweitern; hierbei sind die Lage des Grundstücks sowie das potenzielle Schadensausmaß zu berücksichtigen. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vom Februar 2022) aufgeführten Empfehlungen (z.B. Verzicht auf eine Unterkellerung oder wasserdichte und auftriebssichere Ausführung von Unterkellerungen, hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe, etc.) sollen beachtet werden.

Gewässerrandstreifen

Gem. § 56 Abs. 3 Nr. 1 a) Saarl. Wassergesetz (SWG) ist bis zu 5 m gemessen von der Uferlinie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.

Der Gewässerrandstreifen ist naturnah zu bewirtschaften und von Bebauung freizuhalten.

Diese Vorgabe findet auch für verrohrte Gewässer Anwendung. Es kann jedoch von der Regelung abgewichen werden, wenn eine Offenlegung des Gewässers wasserwirtschaftlich nicht mehr realisierbar ist.

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
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

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 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bereich Merian-, Kollwitz-, Lenbachstraße Erbach" eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

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

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen bzw. durch Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geprägt, wodurch mit der Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind. Vielmehr werden mit der vorliegenden Planung das bereits überwiegend bebaute Gebiet städtebaulich geordnet und die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Die Flächen für eine maßvolle Fortentwicklung bzw. geplante Nachverdichtung des Plangebietes zu Wohnzwecken liegen weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich neben den aktuellen Nutzungen auch künftige Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die bestehende Gebäudetypologie einfügen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich werden jegliche Nutzungen ausgeschlossen, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Insgesamt kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorwiegend bestandsfestschreibende 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.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Zum einen wird die bereits bestehende Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert und zum anderen wird eine maßvolle Fortentwicklung bzw. Nachverdichtung des Plangebietes zu Wohnzwecken ermöglicht. Die in Rede stehenden Flächen für eine Fortentwicklung des Siedlungskörpers bzw. eine Nachverdichtung sind räumlich und funktional eng mit dem bestehenden Siedlungskörper verbunden. Der bestehende Siedlungskörper des Homburger Stadtteils Erbach wird sinnvoll arrondiert. Auch der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg stellt den geplanten Nachverdichtungsbereich als Teil einer geplanten Wohnbaufläche (W 115) dar. Der Standort ist insbesondere aufgrund der guten Verkehrsanbindung (B 423, BAB 6 und 8), der Nähe zum Homburger Hauptbahnhof, der vorhandenen sozialen Infrastruktur (u.a. Grundschule Luitpold Homburg) sowie des (Nah-)Versorgungsangebotes (u.a. Netto Marken-Discount) gut geeignet zur Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebotes (Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser). Während sich der Nordwesten des Plangebietes im Bereich der bestehenden Mehrfamilienhäuser insbesondere für die Errichtung weiterer Mehrfamilienhäuser eignet, eignet sich der südwestliche Bereich – in Anlehnung an die Bestandsbebauung in diesem Bereich sowie entlang der südlich befindlichen Ludwigstraße – für die Fortführung einer Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäuser.

Damit wird dem Charakter der angrenzenden Bebauung sowie der bestehenden Nachfrage Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet. Vorzufinden sind unterschiedlichste Wohnformen – von Einfamilienhausbebauung über Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern bis hin zu einer großen Senioreneinrichtung mit integriertem Gesundheits- und Pflegezentrum (Seniorenwohnpark „Am Erbach" mit Wohn- und Pflegeangeboten) – sowie eine größere gewerbliche Einheit mit u.a. einem Fitnessstudio und einem Gebrauchtwarenladen der Lebenswerk eG. Lediglich westlich der Merianstraße (südlich der vor-

handenen Wohnbebauung) sowie zwischen Merian- und Lenbachstraße bestehen bislang nicht oder nur untergeordnet baulich genutzte Teilflächen. Hierbei handelt sich vorwiegend um Grünflächen mit Gehölzstrukturen, die größtenteils eingezäunt sind. Vereinzelt sind dort – vom öffentlichen Straßenraum aus erkennbar – ältere, teils provisorisch wirkende Garten- bzw. Geräteschuppen vorhanden.

Mit der vorliegenden Planung soll das Gebiet insgesamt städtebaulich geordnet und die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Die bislang nicht oder nur untergeordnet baulich genutzten Teilflächen innerhalb des Plangebietes sind räumlich und funktional eng mit dem bestehenden Siedlungskörper verbunden; durch die vorliegende Planung soll daher in diesen Bereichen eine maßvolle Fortentwicklung bzw. Nachverdichtung zu Wohnzwecken ermöglicht werden. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen in den Bestand einfügen (u.a. offene Bauweise, Definition der maximal zulässigen Vollgeschosszahl); der Siedlungskörper des Homburger Stadtteils Erbach wird sinnvoll arrondiert.

Es ist davon auszugehen, dass das Stadt- und Landschaftsbild durch die Planung nicht signifikant nachteilig beeinträchtigt wird. Hierzu tragen auch die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes (u.a. Beschränkung des Anteils befestigter Flächen auf ein Mindestmaß, Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen, Anpflanzungen) sowie die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften in den vorliegenden Bebauungsplan bei.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen großflächig von Gebäuden und Gebäudekomplexen (z.B. Seniorenheim) sowie versiegelten oder teilversiegelten schwach begrünten (gärtnerisches Grün) Parkplätzen geprägten Stadtrand. Insbesondere der westliche und südwestliche Teilraum wird von Grünstrukturen wie Gehölzbrachen, Gärten mit jungem bis mittelaltem Baumbestand (Obstbäume, Laub- und Nadelbäume), Brombeergestrüpp, Baumhecken, Reitgras- und Altgrasstreifen gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich ist somit durch visuelle Unruhe und Lärm sowie dem hohen Versiegelungsgrad bereits stark vorbelastet.

Im Geltungsbereich befinden sich weder Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und/oder § 22 SNG noch FFH-Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht lassen sich grundsätzlich zwei Teilräume innerhalb des Plangebiets unterscheiden. Zum einen die überwiegend bebauten, versiegelten und teilversiegelten Bereiche im Norden und Osten sowie die von Vegetation bestandenen Freiräume im Westen und Südwesten.

Das Plangebiet bietet jedoch keine Lebensräume für störungsempfindliche Vogelarten sowie mit Ausnahme für Zaun-, Mauer- oder Waldeidechse keinen Ganzjahres- oder Saisonlebensraum für artenschutzrechtlich relevante Amphibien-, Reptilien-, Schmetterlings- oder Säugetierarten. Fledermäuse wie Zwergfledermaus oder Abendsegler dürften die Freiräume als Jagdhabitat nutzen. Ältere Bäume, die geeignete Strukturen für potenzielle Sommer- oder Männchenquartiere für Fledermäuse und Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter darstellen, fehlen.

Aufgrund der Eignung des Plangebiets als Lebensraum für synanthrope Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungsverbotszeiträume (01.03. bis 30.09.) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die meisten im Plangebiet vorkommenden Tierarten vermieden werden. Da insbesondere aufgrund der bestehenden Vernetzung mit einem großflächigen westlich des Plangebiets liegenden Gebüsch, in Verbindung mit den o.g. Strukturen (Mauern, Gehölzbrachen, Altgras- und Reitgrasbestände) Einzelvorkommen artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten per se nicht ausgeschlossen werden können, sind die gekennzeichneten Bereiche vor der Baufeldfreimachung auf das Vorkommen von Reptilien zu untersuchen. Bei Nachweisen sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen.

Insofern kann - bei Beachtung der definierten Vermeidungsmaßnahmen - davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Bezüglich der Einbringung ökologischer Qualitäten in das Plangebiet (u. a. Dachbegrünung; Anbringung von Nisthilfen) wird auf die Begründung der getroffenen Festsetzungen verwiesen.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen

Im Kreuzungsbereich Berliner Straße (L119)/ Merianstraße befindet sich eine größere gewerbliche Einheit, u.a. mit einem Fitnessstudio und einem Gebrauchtwarenladen der Lebenswerk eG. Mit der Festsetzung dieses Bereichs als Mischgebiet werden die bestehenden gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Für die ansässigen Betriebe entsteht damit Bestandsschutz im planungsrechtlichen Rahmen und zugleich Planungssicherheit sowohl für betriebliche Anpassungen und Modernisierungen als auch für Nachnutzungen. Damit werden generell die Entwicklungsmöglichkeiten dieses verkehrlich gut gelegenen Standortes gestärkt. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 und einer Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8 im Mischgebiet wird gegenüber dem Bestand einerseits eine perspektivische bauliche Weiterentwicklung bzw. Erweiterung des Gebäudebestandes ermöglicht. Andererseits wird die zulässige Inanspruchnahme der Grundstücksfläche insgesamt auf maximal 0,8 begrenzt, sodass künftige Vorhaben nur bei einer Reduzierung des bislang bestehenden Versiegelungsgrades zulässig sind.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Einschränkungen (Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise; Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben sowie Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden) innerhalb des festgesetzten Mischgebietes führen zwar zu einer Eingrenzung einzelner Branchen, betreffen jedoch nicht die vorhandenen Kernnutzungen und sind zur Konfliktvermeidung mit den angrenzenden Wohnnutzungen städtebaulich begründet.

Nachteilige Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen sind nicht zu erwarten. Der Standort wird in seiner gewerblichen Funktion gesichert und bleibt für eine Vielzahl wohnverträglicher gewerblicher Entwicklungen offen. Die Ausschlüsse sind verhältnismäßig, dienen der Nachbarschaftsverträglichkeit und der städtebaulichen Ordnung und verhindern eine Entwicklung, die die Funktionsfähigkeit des

Mischgebietes bzw. die angrenzenden Wohnbereiche beeinträchtigen könnte.

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

Mit der vorliegenden Planung soll das bereits überwiegend bebaute Gebiet städtebaulich geordnet und die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Des Weiteren zielt der Bebauungsplan darauf ab, die Erschließung innerhalb des Plangebietes entsprechend der vorgesehenen Funktionen zu sichern sowie eine maßvolle Fortentwicklung bzw. Nachverdichtung zu Wohnzwecken in bislang nicht oder nur untergeordnet baulich genutzten Teilbereichen zu ermöglichen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin in erster Linie über die Berliner Straße (L 119) im Norden. Die interne Erschließung über die Merian-, Kollwitz- und Lenbachstraße wird ebenfalls beibehalten und planungsrechtlich gesichert. Lediglich der südliche Teilabschnitt der Merianstraße muss im Zuge der Realisierung der Planung entsprechend ausgebaut werden; derzeit ist dieser lediglich als Fuß- und Radweg ausgebildet.

Der durch die Fortentwicklung bzw. Nachverdichtung des Plangebietes zusätzlich entstehende Verkehr beläuft sich hauptsächlich auf Anwohnerverkehr und kann problemlos von den umliegenden Straßen aufgenommen werden. Der ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf den Privatgrundstücken geordnet.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ebenfalls ausreichend berücksichtigt. Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Bebauung zu großen Teilen bereits an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Bislang unbebaute Bereiche finden sich lediglich im südwestlichen Teil des Plangebietes. Anschlusspunkte sind aufgrund der angrenzenden Nutzungen jedoch bereits grundsätzlich vorhanden. 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. Ein Entwässerungskonzept ist vorzulegen.

Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Für die Kreisstadt Homburg liegt ein aktualisiertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor (Stand: Dezember 2025).

Die Fläche, für die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ein Mischgebiet festgesetzt wurde, liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Erbach". Quelle: Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Kreis- und Universitätsstadt Homburg, Stand: Dezember 2025, S. 158; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH.

Mit dem Bebauungsplan wird somit die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreisstadt Homburg ausgewiesene Lage der Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Erbach" planungsrechtlich berücksichtigt. Die Festsetzungen stehen im Einklang mit den Zielsetzungen des Konzepts, indem sie die bestehenden Nutzungen sichern und eine zentrenverträgliche Nutzungsentwicklung im Rahmen des Mischgebietes grundsätzlich ermöglichen. Durch den Ausschluss bestimmter, potenziell konfliktträchtiger Nutzungen sowie von Fremdwerbung werden zudem mögliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen und des Erscheinungsbildes im zentralen Versorgungsbereich begrenzt.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Teile des östlichen Geltungsbereiches liegen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Erbachs gem. § 76 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WHG i.V.m. § 79 Abs. 2 S. 1 SWG. Nach § 78 Abs. 3 S. 1 WHG hat die Kommune in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Zudem liegen Teile des östlichen Geltungsbereiches in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG. § 78b Abs. 1 S. 2 Nr. 1 WHG ist zu beachten, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen für nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Mit der vorliegenden Planung soll das bereits überwiegend bebaute Gebiet städtebaulich geordnet und die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Die Flächen, die für eine maßvolle Fortentwicklung bzw. geplante Nachverdichtung des Plangebietes zu Wohnzwecken überplant werden, liegen weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG. Demzufolge beschränken sich die o. g. im WHG verankerten Berücksichtigungspflichten lediglich auf die bereits bebauten Bereiche, die gemäß den Hochwassergefahrenkarte HQ_{100} und HQ_{extrem} überschwemmt werden. Da sich die getroffenen Festsetzungen im Wesentlichen am Bestand orientieren, sind nach jetzigen Erkenntnisstand davon auszugehen, dass nennenswerte nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes nicht zu erwarten ist. Die Festsetzung zur hochwasserangepassten Bauweise in festgesetzten Überschwemmungsgebieten stellt zudem sicher, das neu zu errichtende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (z.B. Tiefgaragen) hochwasserangepasst ausgeführt werden. Eine derartige Bauweise wird auch in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten empfohlen.

Gemäß der Starkregengefahrenkarte des Saarlandes werden außerdem Teile des Plangebietes im Falle eines Starkregenereignisses N100 (100-jährlicher Niederschlag mit einer Verteilung nach Euler Typ II und einer Belastungszeit von einer Stunde) überschwemmt. Punktuell ist mit Überflutungstiefen von bis zu 2 m und Fließgeschwindigkeiten bis zu 2,0 m/s zu rechnen. Bei einem Starkregenereignis N_{extrem} sind noch weitere Teile des Plangebietes betroffen; dementsprechend ist mit noch höheren Überflutungstiefen zu rechnen.

Derzeit befindet sich ein Starkregenvorsorgekonzept für die Kreisstadt Homburg in Aufstellung.

Mit den in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommenen Hinweisen zum Thema Starkregen sowie den getroffenen Festsetzungen (u.a. hochwasserangepasste Bauweise, flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Anpflanzungen, Dachbegrünung) wird den Belangen des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge Rechnung getragen. Signifikant nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Belange des Klimas und Klimafolgenanpassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet, das städtebaulich geordnet soll. Die bestehenden Nutzungen sollen planungsrechtlich gesichert werden. Lediglich im Bereich westlich der Merianstraße (südlich der bereits bestehenden Wohnbebauung) sowie zwischen der Merian- und der Lenbachstraße soll in bislang nicht oder nur untergeordnet baulich genutzten Teilbereichen eine maßvolle Fortentwicklung bzw. Nachverdichtung zu Wohnzwecken ermöglicht werden. Diese Flächen sind räumlich und funktional eng mit dem bestehenden Siedlungskörper verbunden; durch die vorliegende Planung werden vorhandene Infrastruktur- und Erschließungskapazitäten besser ausgelastet und eine flächensparende, nachhaltige Siedlungsentwicklung gefördert. Der bestehende Siedlungskörper des Homburger Stadtteils Erbach wird sinnvoll arrondiert. Dem Planungsgrundsatz der Innen- vor Außenentwicklung wird Rechnung getragen. Eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle wird vermieden.

Klimawirksame Maßnahmen sind planungsrechtlich gesichert, insbesondere:

Es wird die Festsetzung getroffen, dass der Anteil befestigter Flächen im Plangebiet auf ein Mindestmaß zu beschränken ist. Die nicht für Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigten Flächen sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Zur Ein- und Durchgrünung sind Anpflanzungen vorzunehmen; diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Diese Maßnahmen erhöhen die Verdunstungskühle, verbessern das Mikroklima und schaffen Lebensräume bzw. tragen zu einem Erhalt von Lebensräumen bei.

Hinzu kommt, dass auf jeweils mindestens 30 % der Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden zudem Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung anzubringen sind. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger neu zu errichtender baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 qm. Dies sowie die Festsetzung, dass Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z.B. Trafo-Station) und/ oder der E-Mobilität dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, unterstützt u.a. die Eigenstromerzeugung und trägt zur Minderung betriebsbedingter Emissionen bei.

Zur klimaresilienten Niederschlagsbewirtschaftung ist das Plangebiet im modifizierten Trennsystem zu entwässern; anfallendes unbelastetes Regenwasser ist vollständig auf den Grundstücken zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt einem Vorfluter zuzuleiten. Sollten die vorgenannten Beseitigungswege mit unverhältnismäßigem technischen oder wirtschaftlichen Aufwand verbunden sein, ist das anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Diese Regelungen entlasten die Kanalisation und puffern Starkregenereignisse.

Angesichts der überschaubaren Flächengröße der durch die vorliegende Planung zulässigen zusätzlichen Versiegelungen und der festgesetzten Maßnahmen ist davon ausgehen, dass signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Klimas nicht zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (u.a. GRZ, Beschränkung des Anteils befestigter Flächen im Plangebiet auf ein Mindestmaß) tragen zu einem Erhalt der Bodenfunktionen im Plangebiet insofern bei, dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Plangebiet um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet handelt, das eine gewisse Vorbelastung aufweist. Eine Fortentwicklung bzw. Nachverdichtung zu Wohnzwecken wird mit der vorliegenden Planung lediglich im Bereich westlich der Merianstraße (südlich der bereits bestehenden Wohnbebauung) sowie zwischen der Merian- und der Lenbachstraße ermöglicht. In diesem Bereich werden zusätzliche bislang vorwiegend unversiegelte, natürliche Flächen bzw. Böden in Anspruch genommen. Die in Rede stehenden Flächen sind räumlich und funktional eng mit dem bestehenden Siedlungskörper verbunden. Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg stellt den geplanten Nachverdichtungsbereich als Teil einer geplanten Wohnbaufläche (W 115) dar.

Die Priorisierung der Innenentwicklung ist zentraler Aspekt 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.

Mit Bezug auf § 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG wurden in den vorliegenden Bebauungsplan überdies Hinweise aufgenommen, dass bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten ist, Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

Auswirkungen auf private Belange

In der Vergangenheit haben sich in Erbach im Bereich der Merian-, Kollwitz- und Lenbachstraße verschiedene Nutzungen angesiedelt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist notwendig, um die Entwicklung des bislang nach § 34 BauGB zu beurteilenden Plangebietes verlässlich zu steuern und die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale geordnet zu nutzen. Gerade wegen der heterogenen Struktur aus unterschiedlichen Wohnformen (Einfamilien-, Mehrfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, Seniorenwohnpark) und einer größeren gewerblichen Einheit ist das „Einfügen" nach § 34 BauGB in der Praxis häufig auslegungsbedürftig; dies führt zu Unsicherheiten bei Bauvoranfragen und Bauanträgen. Der vorliegende Bebauungsplan schafft in diesem Zusammenhang klare, nachvollziehbare Regeln (u. a. zu Art und

Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubaren Flächen) und erhöht die Planungs- und Genehmigungssicherheit.

Die betroffenen Privatpersonen werden durch die vorliegende Planung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Festsetzungen sind weitgehend aus der bestehenden Bebauung abgeleitet. Auswüchse in jeglicher Richtung werden vermieden. Die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, werden nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die den Eigentümern des Plangebietes und der angrenzenden Grundstücke unzumutbar ist.

Für Private (Eigentümer und Bauherren) liegt der wesentliche Vorteil des Bebauungsplanes darin, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit künftiger Vorhaben nicht mehr von einer im Einzelfall oft schwer vorhersehbaren „Einfügen"-Bewertung nach § 34 BauGB abhängt, sondern aus klaren Festsetzungen unmittelbar ableitbar wird. Dadurch steigen Planungs- und Investitionssicherheit sowie die Kalkulierbarkeit von Bau- und Nutzungsmöglichkeiten; zugleich lassen sich Bauvorhaben i. d. R. zielgerichteter vorbereiten und Genehmigungsverfahren konfliktärmer führen. Darüber hinaus trägt der Bebauungsplan durch u.a. die Steuerung verträglicher Nutzungen zur Sicherung der Wohn- und Standortqualität und damit auch zur Werthaltigkeit der Grundstücke bei. Nachteile für Private können darin liegen, dass der Bebauungsplan gegenüber der bislang möglichen Einzelfallbetrachtung nach § 34 BauGB verbindliche Grenzen setzt und damit bestimmte Nutzungen, Baukörperausbildungen oder Ausnutzungen ausschließt bzw. einschränkt. Zudem können durch Festsetzungen etwa zur Freiraumgestaltung oder zu Vorsorgemaßnahmen gegen Hochwasser zusätzliche Anforderungen entstehen, die bei Neubau- oder Umbaumaßnahmen einen höheren Planungsaufwand und gegebenenfalls Mehrkosten auslösen.

Festzuhalten ist, dass die innerhalb des Plangebietes bestehenden Nutzungen auch in Zukunft zulässig bleiben. Zudem werden, wo städtebaulich möglich, Erweiterungsmöglichkeiten (u.a. GRZ, Zahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudeoberkante, überbaubare Grundstücksfläche) eingeräumt. Lediglich punktuell weichen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes und der überbaubaren Grundstücksflächen von der Bestandssituation im Plangebiet ab. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang z.B. die von der Bestandsbebauung abweichende Baugrenze im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 (Einhaltung eines Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche) und die Zulässigkeit eines – im Vergleich zu derzeitigen Bestandssituation – geringeren Versiegelungsgrades (Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8) im Mischgebiet. Das öffentliche Interesse an einer geordneten Entwicklung geht insofern vor.

Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die vorgesehene Planung in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügt. Die innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen sind in ihrer Art aufeinander abgestimmt. Mögliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende (Wohn-)Nutzungen sind nicht zu erwarten, da auch das Plangebiet primär als Wohnstandort dient. In diesem Zusammenhang wurden auch entsprechende Festsetzungen getroffen, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf private Belange zu erwarten sind.

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 der Innenentwicklung

- Städtebauliche Ordnung und Sicherung des Bestands: Bestehende Nutzungen werden planungsrechtlich gesichert und das Gebiet insgesamt geordnet. Städtebauliche Fehlentwicklungen werden vermieden
- attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort (u.a. gute Verkehrsanbindung, Nähe zum Homburger Hauptbahnhof sowie zu sozialen Infrastruktureinrichtungen und (Nah-)Versorgungsangeboten); gut geeignet zur Schaffung von vielfältigen Wohnraumangeboten
- gezielte Steuerung einer maßvollen Fortentwicklung bzw. Nachverdichtung des Plangebietes; vorhandene Infrastruktur- und Erschließungskapazitäten werden besser ausgelastet und der Siedlungskörper von Erbach wird sinnvoll arrondiert
- harmonisches Einfügen der Neubebauung in den Bestand und die Umgebung; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden, ebenso verhält es sich umgekehrt
- Der Nachverdichtungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Teil einer geplanten Wohnbaufläche (W 115) dargestellt
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; Ausbau des südlichen Teilabschnittes der Merianstraße, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- bei Beachtung der definierten Vermeidungsmaßnahmen keine Beeinträchtigung der umweltschützenden Belange
- wesentliche Beeinträchtigung privater Belange liegen nicht vor

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung

Ein mögliches Argument, welches gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Bereich Merian-, Kollwitz-, Lenbachstraße Erbach" hervorgebracht werden könnte, ist, dass verbindliche Festsetzungen gegenüber der bisherigen Einzelfallbeurteilung nach § 34 BauGB Einschränkungen bedeuten und durch Vorgaben (z.B. Freiraumgestaltung, Hochwasservorsorge) zusätzlichen Aufwand bzw. Mehrkosten auslösen können.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das überwiegend wohngeprägte Plangebiet städtebaulich zu ordnen, die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und eine maßvolle, an der Bestandssituation orientierte Fortentwicklung bzw. Nachverdichtung in bislang nicht oder nur untergeordnet genutzten Teilbereichen gezielt zu ermöglichen. Durch die Festsetzungen sol-

len zudem Nutzungskonflikte vermieden sowie klare Rahmenbedingungen u.a. für Erschließung und Freiraumqualität geschaffen werden. Angesichts der heterogenen Nutzungsstruktur und der bislang nach § 34 BauGB bestehenden Beurteilungsunsicherheiten ist die Aufstellung des Bebauungsplanes städtebaulich erforderlich.

Die getroffenen, vereinzelt von der Bestandssituation abweichenden Festsetzungen (z.B. überbaubare Grundstücksflächen, GRZ) sind erforderlich, da sie der Erreichung der städtebaulichen Ziele und der Sicherung einer geordneten, nachhaltigen Entwicklung des Plangebietes dienen. Insofern wird dem öffentlichen Interesse an einer geordneten Entwicklung ein höheres Gewicht beigemessen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente überwiegen deutlich: Vor dem Hintergrund der bislang maßgeblichen Beurteilung nach § 34 BauGB schafft der Bebauungsplan eine verlässliche planungsrechtliche Grundlage, ordnet das überwiegend wohngeprägte Plangebiet städtebaulich, sichert die bestehenden Nutzungen und ermöglicht eine maßvolle, an der Bestandssituation orientierte Fortentwicklung bzw. Nachverdichtung. Bislang nicht oder untergeordnet baulich genutzten Flächen sind funktional und räumlich eng an den bestehenden Siedlungskörper angebunden; zudem werden durch die Festsetzungen Nutzungskonflikte vermieden und klare Rahmenbedingungen geschaffen.

Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.

Anlage

Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Zur Einordnung innerhalb der räumlichen Schwellenwerte gem. § 13a BauGB ist gem. § 13a Abs. 1 BauGB die im Bebauungsplan festgesetzte „zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung" maßgebend.

Insgesamt hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bereich Merian-, Kollwitz-, Lenbachstraße Erbach" zwar eine Größe von ca. 47.000 qm, allerdings handelt es sich hierbei größtenteils um eine Bestandsüberplanung. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist davon auszugehen, dass die im Sinne des § 13a BauGB maßgebliche zusätzliche Grundfläche (Neuversiegelung) die Schwelle von 20.000 qm nicht überschreiten wird. Gem. § 13a Abs. 1 BauGB ist die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich (neu) versiegelt wird.

Ungeachtet der Unterschreitung der 20.000 qm-Schwelle wird jedoch vorsorglich eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
1.	**Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf**		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	• Der Bebauungsplan löst keine UVP-Pflicht aus (Ordnung des Plangebietes, Sicherung der bestehenden Nutzungen, maßvolle Fortentwicklung bzw. Nachverdichtung).	nein
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	• Das Vorhaben entspricht den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen gem. dem aktuellen Landesentwicklungsplan „Siedlung" und „Umwelt"; keine Betroffenheit von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten (LEP Umwelt 2004). Hinweis: Im LEP-Entwurf 2030 (2. Entwurf) ist im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Erbachs zwar ein Vorranggebiet Hochwasserschutz sowie im Bereich des Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten ein Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz vorgesehen; die vorliegende Planung dient jedoch vorrangig der städtebaulichen Ordnung eines bereits überwiegend bebauten Bereichs sowie der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzungen. Die für eine maßvolle Fortentwicklung bzw. Nachverdichtung zu Wohnzwecken vorgesehenen Flächen westlich der Merianstraße sowie zwischen Merian- und Lenbachstraße liegen außerhalb der vorgesehenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete. Vor diesem Hintergrund ist, bei Beachtung der getroffenen Festsetzungen sowie der Hinweise und Empfehlungen, von einer Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Darstellungen des LEP-Entwurfs 2030 auszugehen. • Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg: Der Bebauungsplan weicht in Teilen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird hierdurch jedoch nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan im Wesentlichen die bereits vollzogene städtebauliche Entwicklung nachvollzieht und planungsrechtlich ordnet. Der Flächennutzungsplan ist daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. • Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreisstadt Homburg: Der Bebauungsplan setzt für die Fläche, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Teil des zentralen Versorgungsbereichs „Erbach" ausgewiesen ist, ein Mischgebiet fest. Die für das Mischgebiet getroffenen Festsetzungen stehen im Einklang mit den Zielsetzungen des Konzepts, indem sie die bestehenden Nutzungen sichern und eine zentrenverträgliche Nutzungsentwicklung grundsätzlich ermöglichen. Durch den Ausschluss	nein

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
		bestimmter, potenziell konfliktträchtiger Nutzungen sowie von Fremdwerbung wird der zentrale Versorgungsbereich „Erbach" in seiner Funktion gestärkt. • Im Übrigen ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben einen Einfluss auf andere Pläne und Programme hat.	
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	• siehe 1.4 und 2.3	nein
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	• Eine Berücksichtigung der Umweltbelange ist im üblichen Umfang erforderlich. • Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal Geschützte Biotope sind planbedingt nicht betroffen. • Da dem Geltungsbereich zudem keine Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, das Vorkommen entsprechender Arten mit Ausnahme dem potenziellen Vorkommen von Mauer-, Zaun- oder Waldeidechse nicht zu erwarten ist, sind bei Einhaltung der oben skizzierten Maßnahmen Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten. • erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind - bei Beachtung der definierten Vermeidungsmaßnahme (Rodungsfrist, Nisthilfen, Überprüfung auf realen Besatz von Eidechsen) nach derzeitigem Kenntnisstand insgesamt nicht zu erwarten • Der durch die Fortentwicklung bzw. Nachverdichtung des Plangebietes zusätzlich entstehende Verkehr beläuft sich hauptsächlich auf Anwohnerverkehr; nachteilige Auswirkungen sind in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.	nein
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	• keine Auswirkungen absehbar, siehe oben	nein
2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**		

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	• Der Geltungsbereich ist durch visuelle Unruhe und Lärm sowie den hohen Versiegelungsgrad stark vorbelastet. • Mit der vorliegenden Planung soll das überwiegend bereits bebaute Gebiet städtebaulich geordnet und die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Des Weiteren zielt der Bebauungsplan darauf ab, die Erschließung innerhalb des Plangebietes entsprechend der vorgesehenen Funktionen zu sichern sowie eine maßvolle Fortentwicklung bzw. Nachverdichtung in den hierfür geeigneten Teilbereichen (Bereich westlich der Merianstraße sowie zwischen der Merian- und der Lenbachstraße) zu ermöglichen. Die zulässige Nutzungen in den beiden v.g. Teilbereichen orientieren sich am Bestand und der Umgebungsnutzung. • Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden, sowohl innergebietlich als auch gegenüber der angrenzenden Bebauung. • Der durch die Fortentwicklung bzw. Nachverdichtung des Plangebietes zusätzlich entstehende Verkehr beläuft sich hauptsächlich auf Anwohnerverkehr und kann problemlos von den umliegenden Straßen aufgenommen werden. Der ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf den Privatgrundstücken geordnet.	nein
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	• keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bereich Merian-, Kollwitz-, Lenbachstraße Erbach“ zu erwarten (siehe 1.4) • Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen hat.	nein

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	• Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden, sowohl innergebietlich als auch gegenüber der angrenzenden Bebauung. • Teile des Plangebietes liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Erbachs (HQ_{100}) sowie in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}), wobei es sich bei den potenziell von Hochwasser betroffenen Bereiche um bereits bebaute Flächen handelt. Die Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise in festgesetzten Überschwemmungsgebieten trägt dem Rechnung; in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten wird eine derartige Bauweise empfohlen. • keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bereich Merian-, Kollwitz-, Lenbachstraße Erbach" zu erwarten (siehe 1.4); Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten (u.a. Rodungsfrist, Nisthilfen, Prüfung auf realen Besatz von Eidechsen)	nein
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	• städtebauliche Ordnung eines bereits überwiegend bebauten Gebietes mit maßvoller Fortentwicklung bzw. Nachverdichtung in hierfür geeigneten Teilbereichen (Bereich westlich der Merianstraße sowie zwischen der Merian- und der Lenbachstraße). • Nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld sind nicht zu erwarten (siehe 2.3).	nein
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	• Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet, das städtebaulich geordnet wird. • Denkmäler/ Naturdenkmäler/ archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete sind nicht betroffen. • Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten.	nein
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG,	nicht betroffen	nein
2.6.2	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen	nein
2.6.3	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen	nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatSchG,	nicht betroffen	nein

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG,	nicht betroffen	nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG,	• Teile des östlichen Geltungsbereiches liegen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Erbachs gem. § 76 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WHG i.V.m. § 79 Abs. 2 S. 1 SWG. • Erhebliche Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten, da mit der vorliegenden Planung das bereits überwiegend bebaute Gebiet lediglich städtebaulich geordnet und die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden sollen. Die Flächen, die für eine maßvolle Fortentwicklung bzw. geplante Nachverdichtung überplant werden, liegen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Erbachs.	nein
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht betroffen	nein
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte i.S.d. § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG,	nicht betroffen	nein
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht betroffen	nein