

Wohnbebauung Ende Leitenacker- straße

Begründung zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
in der Gemeinde Illingen, Ortsteil Hirzweiler

ENTWURF

17.06.2025



K E R N
P L A N

Wohnbebauung Ende Leitenackerstraße

Im Auftrag:



Gemeinde Illingen
Hauptstraße 86
66557 Illingen

IMPRESSUM

Stand: 17.06.2025, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Christopher Jung, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Projektbearbeitung:

Jessica Sailer, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Hinweis:

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

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

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

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

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen der Satzung, Abwägung	18

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Illingen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, ist die Gemeinde Illingen bestrebt, geeignete Flächen für Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Am nördlichen Siedlungsrand von Hirzweiler, am Ende der Leitenackerstraße, befindet sich eine bislang noch unbebaute Fläche, die planungsrechtlich aktuell nicht dem Innenbereich nach § 34 BauGB, sondern dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist. Demnach ist das geplante Vorhaben nicht realisierungsfähig.

Die Gemeinde Illingen beabsichtigt deshalb nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 BauGB, den genannten Bereich durch den Erlass einer Satzung in den im Zusammenhang bebauten Bereich miteinzubeziehen und somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen. Der Siedlungskörper im Bereich der Leitenackerstraße wird durch die geplante Wohnbebauung sinnvoll arduziert.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Leitenackerstraße gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

Die Planung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.100 m².

Mit der Erstellung der Satzung ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt worden.

Verfahrensart

Das Verfahren wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt:

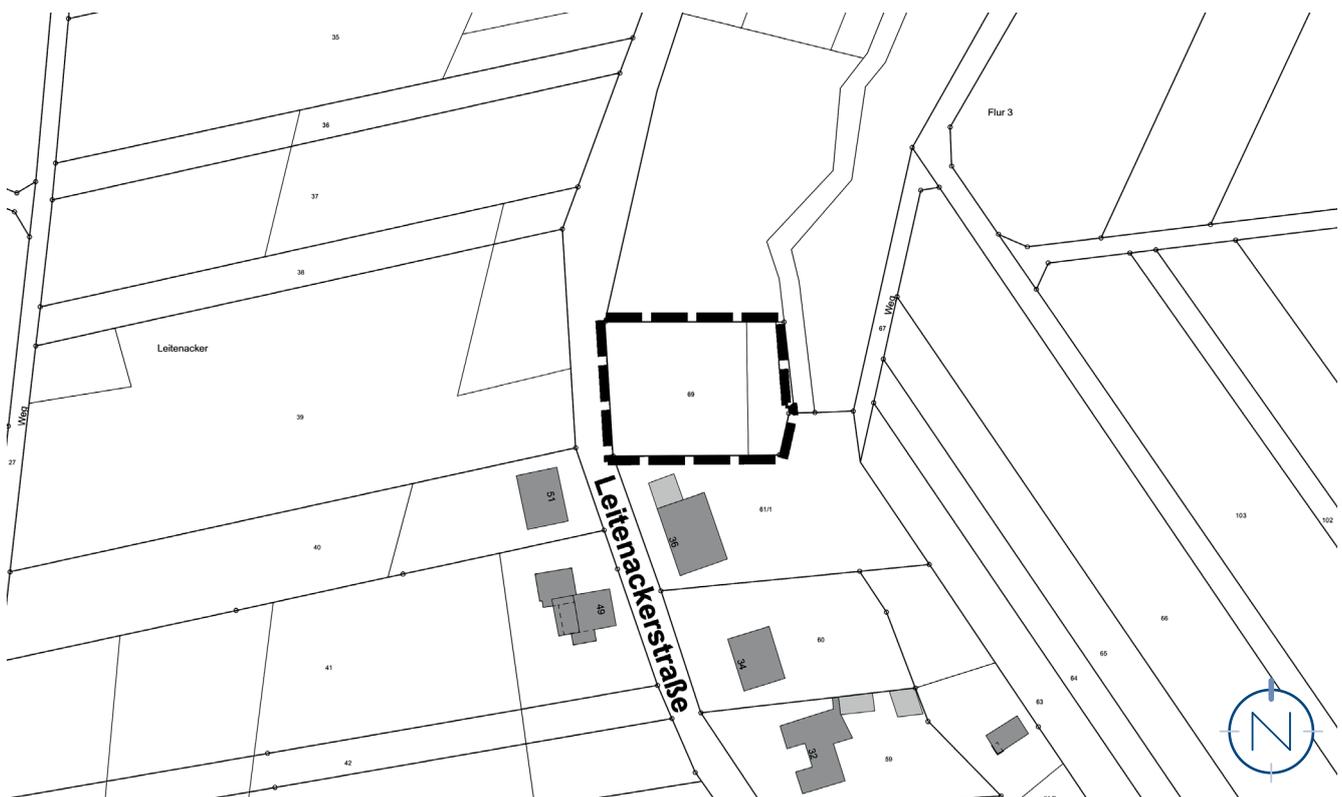
- Die Planung ist gem. § 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- Weiterhin wird durch die Satzung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen, vorbereitet (gem. § 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BauGB).
- Auch bestehen gem. § 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter.

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB ist für die Satzung kein Umweltbericht zu erstellen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Illingen enthält für den Geltungsbereich keine Darstellung nach § 5 Abs. 2 BauGB, sondern lediglich eine nachrichtliche Übernahme nach § 5 Abs. 4 BauGB (Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet). Hierbei ist jedoch festzuhalten, dass das Plangebiet in den Schutzgebietsweisungen der obersten Naturschutzbehörde des Saarlandes ausgespart wird. Es ist davon auszugehen, dass der Widerspruch zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Umgriff der Schutzgebiete in der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes begründet liegt.

Aufgrund der o. g. Ausführungen sowie der durch Wohnnutzung geprägten Lage des Plangebietes am Ende der Leitenackerstraße und der geringfügigen Flächengröße werden die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht berührt. Eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



Kataster mit Geltungsbereich; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hirzweiler in der Gemeinde Illingen am Ende der Leitenackerstraße. Das Plangebiet grenzt dort unmittelbar an die Wohnbebauung der Leitenackerstraße an. Der Geltungsbereich der Satzung wird, wie folgt, begrenzt:

- im Nordwesten durch Grünflächen mit Gehölzstrukturen und im Nordosten durch Wald,
- im Osten durch den Münchbach samt Gehölzstrukturen bzw. Wald,
- im Süden durch die direkt angrenzende Wohnbebauung der Leitenackerstraße mit den dazugehörigen privaten Grün- und Freiflächen (Hs.-Nr. 36) sowie
- im Westen durch die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Leitenackerstraße.

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

Planungsrechtliche Ausgangssituation, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist aktuell dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Der Bebauungszusammenhang endet an der nördlichen Außenkante der Wohnbebauung Leitenackerstraße Hs.-Nr. 36 und dem gegenüberliegenden Wohngebäude mit der Hs.-Nr. 51, welches über eine Gewerbeeinheit (Polsterei) verfügt.

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Größe des Geltungsbereiches zeigt, dass es sich bei der

vorliegenden Planung lediglich um eine kleinräumige Arrondierung des Siedlungskörpers handelt.

Die Fläche ist durch die unmittelbar südlich angrenzende und die südwestlich gegenüberliegende Bebauung sowohl sachlich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise als auch räumlich durch Wohnbebauung geprägt:

- Südlich grenzt Wohnnutzung mit den zugehörigen privaten Grün- und Freiflächen (Hs.-Nr. 36) an. Südwestlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, befindet sich ebenfalls ein Wohngebäude (Hs.-Nr. 51), welches über eine Gewerbeeinheit (Polsterei) verfügt.
- Insgesamt ist die Leitenackerstraße von einer Einfamilienhausbebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen geprägt.

Würde ein Bebauungszusammenhang bestehen, so könnten also der prägenden Umgebung die erforderlichen Zulässigkeitsmaßstäbe entnommen werden. Der aus Art



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

und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche vorgegebene Rahmen ist von wesentlicher Bedeutung.

Es bestehen keine Zäsuren wie z. B. größere Baumreihen, natürliche Gewässer oder topografische Besonderheiten, welche die Prägung des Plangebietes durch die unmittelbar angrenzenden Nutzungen unterbinden würden. Im Gegenteil bietet sich sogar aufgrund der vor allem im Norden bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen (i. V. m. der Abgrenzung der Schutzgebietskulissen) eine Erweiterung der bebaubaren Flächen bis zu dieser natürlichen Grenze aufgrund der örtlichen Situation an.

Die Planung ist gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar: Die Umgebung dient dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht stören, sodass von gegenseitiger Rücksichtnahme auszugehen ist.

Außerdem wird mit der vorliegenden Planung der Siedlungskörper im Bereich der Leitenackerstraße sinnvoll arrondiert und ein endgültiger Siedlungsabschluss geschaffen.

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

In planerisetzenden Satzungen, wie im vorliegenden Fall, können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die in der vorliegenden Satzung getroffenen Festsetzungen beschränken sich auf das nach Ansicht der Gemeinde städtebaulich erforderliche Maß.

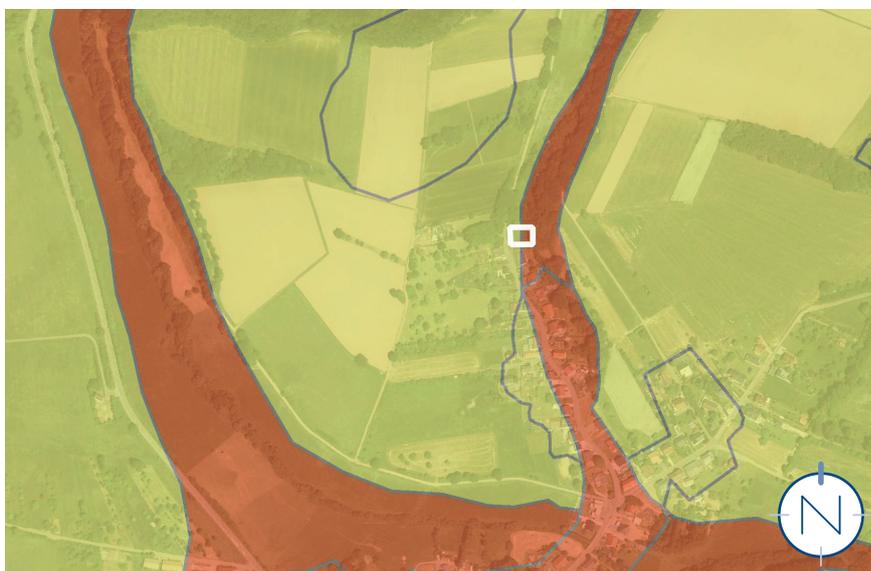
Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten Richtung Münchbach sowie von Norden nach Süden mit Fließrichtung des Münchbachs ab.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie insbesondere auf die Entwässerung des Plangebietes auswirkt. Durch das Planvorhaben kann es zu Reliefveränderungen kommen, da Geländemodellierungen erforderlich sein können.



Blick ins Plangebiet von der Leitenackerstraße aus



Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 05.06.2025

Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes ist über Leitenackerstraße sichergestellt.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die angrenzende Hirzbachstraße (Landesstraße L 130). Die Bundesstraße B 41 sowie die Autobahnen BAB 1 und BAB 8 sind in etwa 10 km Entfernung zu erreichen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle mit u.a. der Buslinie R12 „St. Wendel – Marpingen – Hirzweiler – Neunkirchen“ befindet sich in der Hirzbachstraße in einer fußläufigen Entfernung von 9 Gehminuten.

Ver- und Entsorgung

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

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

Gemäß Geoportal des Saarlandes ist der Boden innerhalb des Geltungsbereiches für eine Versickerung im westlichen Bereich nur bedingt geeignet und im östlichen Bereich ungeeignet.

Daraus folgt, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser, sofern eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein sollte, durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und dem unmittelbar im Osten angrenzenden Vorfluter (Münchbach) zuzuleiten ist.

Sollten die vorgenannten Beseitigungswege (Versickerung, Rückhaltung und Einleitung in den Vorfluter) 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 müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern.

Hochwasser und Starkregen

Die Gemeinde Illingen verfügt über ein Konzept zur Starkregen- und Hochwasservorsorge (2023).

Gemäß der Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Illingen werden im Falle eines Starkregenereignisses $N = 50 \text{ mm/h}$ Teile des Plangebietes überschwemmt. Insbesondere in Gewässernähe, also im östlichen Bereich des Plangebietes, ist mit Überflutungstiefen von über 1 m zu rechnen. Bei einem Starkregenereignis $N = 90 \text{ mm/h}$ sind noch weitere Teile des Plangebietes betroffen;

dementsprechend ist mit noch höheren Überflutungstiefen zu rechnen.

Im Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzept wird im Bereich des Plangebietes die Maßnahme Nr. 12 verortet.

Es wird folgende Situation beschrieben:

„An der Leitenackerstraße befinden sich Einlassbauwerke nördlich der Bebauung, die bei Starkregen durch den Oberflächenabfluss entlang der Straße und von den Wiesenflächen oberhalb Nr. 51 überlastet waren. Anlieger berichten von Abfluss in der Straße, der über den Bordstein in die Anliegergrundstücke gelangte. In der Folge haben Anlieger auf der Straßenseite oberhalb des Münchbaches das Bankett abgeschält und Sträucher entfernt, damit das Oberflächenwasser in Richtung Münchbach abgeleitet wird (Gefälle der Straße zum Bachlauf).“

Als Ziel wird formuliert:

„Zielführend ist die bauliche Herstellung eines gezielten Abschlags in den Münchbach vor der bebauten Ortslage, der regelmäßig kontrolliert und unterhalten wird, sodass der Abfluss in die Straße reduziert wird.“

In diesem Zusammenhang werden folgende Maßnahmen aufgeführt:

- Bauliche Herstellung eines Abschlags in den Münchbach nördlich von Leitenackerstraße
- Regelmäßige Kontrolle und Unterhaltung des Abschlags und der Ableitung in den Münchbach

- Sicherstellung der Eigenvorsorge gegen Kanalrückstau und Oberflächenabfluss nach Starkregen (u.a. Sicherung von Wassereintrittswegen an Gebäuden)

Das Vorsorgekonzept enthält darüber hinaus auch Ausführungen zur privaten und persönlichen Überflutungsvorsorge (Selbsteinschätzung der individuellen Gefahrensituation, bauliche Eigenvorsorge, persönliche Verhaltensvorsorge, Informationsvorsorge).

Quelle: Konzept zur Starkregen- und Hochwasservorsorge für die Gemeinde Illingen; Pölich, Juni 2023; Planungsbüro Hömme GbR – Ingenieurbüro für Wasserbau und Wasserwirtschaft.

Im Zusammenhang mit dem empfohlenen Abschlag in den Münchbach vor der bebauten Ortslage ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Abschlag in den Münchbach auch nördlich des Plangebietes umsetzbar ist.

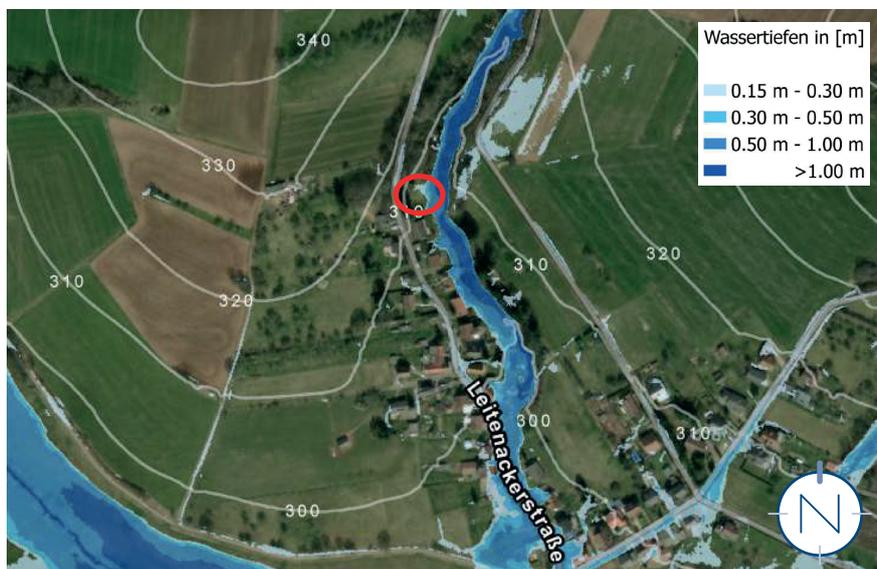
Prüfung von Standortalternativen

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.

Der Eigentümer ist mit konkreten Planungsabsichten zur Entwicklung des Grundstücks an die Gemeinde Illingen herangetreten. Zentrales Ziel der vorliegenden Satzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung des Grundstücks als zukünftige Wohnbaufläche.

Eine Betrachtung von Nutzungsalternativen bleibt demnach aus folgenden Gründen aus:

- Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum des Antragstellers.
- Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung.
- Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand von Hirzweiler. Der Bereich ist überwiegend geprägt durch Wohnbebauung. Infolgedessen sind weder vom Plangebiet auf die umlie-



Auszug aus der Starkregengefahrenkarte ($N = 50 \text{ mm/h}$) mit Verortung des Plangebietes; Quelle: BFH-Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure, Stand: 05.09.2023

genden Nutzungen noch von der Umgebungsnutzung auf das Plangebiet nachteilige Nutzungen zu erwarten.

Alternative Nutzungen für das Plangebiet weisen aufgrund der bestehenden Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe ein gewisses Störpotenzial auf. Demnach bietet es sich an, die vorliegende Fläche in die vorhandene Wohnnutzung zu integrieren.

Durch die konkreten Planungsabsichten und Vorgaben des Standortes erübrigt sich eine weiterführende Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung

Zwar bestehen noch unbebaute Grundstücke im Innenbereich, diese befinden sich jedoch mehrheitlich in privater Hand und werden nicht veräußert. Daher ist die Einbeziehung von integrierten Flächen in den Bebauungszusammenhang von Bedeutung, um dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum gerecht werden zu können. In diesem Zusammenhang bietet sich die integrierte Fläche am nördlichen Ende der Leitenackerstraße an.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Nahbereich des Grundzentrums Illingen, Randzone des Verdichtungsraumes, nichtachsengebunden
Vorranggebiete	nicht betroffen <ul style="list-style-type: none"> Im nördlichen und östlichen Bereich grenzt das Plangebiet an ein Vorranggebiet für Naturschutz an. Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Vorranggebiete für Landwirtschaft.
zu beachtende Ziele und zu berücksichtigende Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Z (21) „Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich.“ Das Vorhaben entspricht diesem Ziel. G (21) „Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. [...]“ Dieser Grundsatz findet Berücksichtigung. (G 29) „Arrondierungen bzw. Erweiterungen des Siedlungskörpers sollen sich bedarfsgerecht an den kulturlandschaftstypischen Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen orientieren. Auf eine dem Bestand angepasste Maßstäblichkeit soll geachtet werden.“ Dieser Grundsatz findet Berücksichtigung. (Z 32) „Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen. [...]“ Das Vorhaben entspricht diesem Ziel. Demnach ergeben sich keine Restriktionen für das Vorhaben.
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung eines einzelnen Grundstückes Als Wohnungsbedarf sind im LEP für den Ortsteil Hirzweiler 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt. Als durchschnittliche Siedlungsdichte sind bezogen auf das Bruttowohnbau-land bei Wohnbauflächenausweisungen folgende Dichtewerte in Wohnungen pro Hektar (W/ha) mindestens einzuhalten: 20 W/ha in den nicht-zentralen Gemeindeteilen im Ordnungsraum. keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Nach dem Landschaftsprogramm grenzt im Süden und Westen ein Landschaftsschutzgebiet an den Geltungsbereich an keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen, insbesondere keine Siedlungsbegrenzung aus Sicht des Naturschutzes vorgegeben
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen <ul style="list-style-type: none"> Im nördlichen und östlichen Bereich grenzt das Plangebiet an das FFH- und Vogelschutzgebiet „Naturschutzgroßvorhaben III“ mit der Kennung FFH-6508-301 und VSG-6508-301 sowie an das Naturschutzgebiet „Täler der Ill und ihrer Nebenbäche“ mit der Kennung NSG-104 an.
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar (damit keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Natur-, Landschafts- und Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	nicht betroffen <ul style="list-style-type: none"> Im nördlichen und östlichen Bereich grenzt das Plangebiet an das Naturschutzgebiet „Täler der Ill und ihrer Nebenbäche“ mit der Kennung NSG-104 an. Dieses ist mit dem Umgriff des FFH- und Vogelschutzgebietes mit der Bezeichnung „Naturschutzgroßvorhaben III“ identisch.

Kriterium	Beschreibung
Biotopkartierung Saarland	<p>nicht betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> Das nächstgelegene geschützte Biotop mit der Kennung GB-6508-0300-2016 befindet sich nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 5 m.
Biotopverbundflächen	Das Plangebiet liegt, wie auch weitere Teile der bebauten Ortslage, innerhalb eines Gebietes, das als „Biotopverbund Breitblättriges Knabenkraut“ ausgewiesen ist.
Denkmäler/ Naturdenkmäler/ archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanung	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im direkten Planungsumfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> die ABDS-Daten (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) listen innerhalb eines 1 km-Radius um die Planungsfläche lediglich einen Nachweis der Königslibelle (<i>Anax parthenope</i>); die Altdaten des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP) belegen unter den gem. dem besonderen Artenschutz planungsrelevanten Arten lediglich den Eisvogel entlang der Ill; geeignete Brutmöglichkeiten am Münchbach unmittelbar neben der Planungsfläche fehlen (keine Uferabbrüche, offenbar nicht durchgehende Wasserhaltung, keine zu erwartende Fischfauna) die Planungsfläche befindet sich am Rand der ABSP-Fläche 6508-0118, die geringfügige Überschneidung mit dem Geltungsbereich ist auf Maßstabungenauigkeiten zurückzuführen; die vorgeschlagenen Entwicklungsziele und Maßnahmen werden bei Einhaltung der wasserrechtlich ohnehin erforderlichen Abstände zum Münchbach und der zielkonformen Entwicklung des Ufersaumes nicht beeinträchtigt keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensräume n. Anh. 1 der FFH-RL betroffen, der unmittelbar angrenzende Münchbach mit Gehölzsaum ist als GB-6508-0300-2016 erfasst der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das NATURA 2000-Gebiet „Naturschutzgroßvorhaben III“ und das an dieser Stelle flächengleiche NSG „Täler der Ill und ihre Nebenbäche“; das bisher ständig freigehaltene Privatgrundstück ist ganz offensichtlich von der Gebietsfläche ausgenommen, die geringfügigen Überschneidungen (bis zu 2,5 m) sind auch hier auf Maßstabungenauigkeiten zurückzuführen; der Geltungsbereich wurde allerdings aus formalrechtlichen Gründen an dieser Stelle an die Gebietsgrenze angepasst relevante Effekte auf den Erhaltungszustand der für das Gebiet gemeldeten Arten und Lebensräume lassen sich durch die Errichtung eines weiteren Wohnhauses außerhalb des Uferbereiches und der Gebietsfläche zunächst nicht plausibel herleiten (s.u.)
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)	Der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere ist zu beachten, d.h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches</p> <ul style="list-style-type: none"> • es handelt sich um das letzte, noch unbebaute Grundstück am Ende der Leitenackerstr., danach beginnt das NATURA 2000-Gebiet „Naturschutzgroßvorhaben III“, die Bebauung durch ein Einfamilienhaus soll im Rahmen einer Ergänzungssatzung legitimiert werden; das Grundstück hat eine Größe von 11 Ar • das Gelände fällt von der Leitenackerstr. zum unmittelbar neben dem Grundstück verlaufenden Münchbach stetig ab; der Höhenunterschied wird durch eine zierheckengesäumte Zufahrt überwunden, die Zierhecke ist auch entlang der Leitenackerstr. angelegt • im Kern wird die Fläche durch eine 2-schürige Mulchmähd freigehalten, dadurch hat sich eine frische artenarme Honiggras-Fuchsschwanzwiese entwickelt (kein FFH-LRT 6510, einzige Kennart <i>Galium album</i>), die im tieferliegenden, an dieser Stelle allerdings abgeflachten, Uferbereich des Münchbaches in einen von der Brennessel dominierten Saum übergeht (nur vereinzelt Mädesüß); bis auf zwei Haselstöcke ist das diesseitige Ufer auf dem Grundstück gehölzfrei • zum angrenzenden ausgezäunten NATURA 2000-Gebiet verläuft ein Geländesprung, durch den der Münchbach sich zu einem Kerbtalgewässer wandelt <div data-bbox="657 929 1439 1800" data-label="Image"> </div> <p>Blick auf die Planungsfläche von der Leitenackerstr. (obere Bildreihe, am rechten Rand benachbartes Wohngrundstück); Blick vom Münchbach auf die Fläche mit Brennesselsaum, Grünland und gegenüberliegenden Wohngebäuden (M.l.); Grenze zum benachbarten NATURA 2000-Gebiet mit Begrenzungszaun und grenzständigen Bäumen (M.r.); Rand des Grundstücks mit Ufersaum aus Brennesseln (u.l.); benachbarter Münchbach, an dieser Stelle ohne diesseitigen Gehölzsaum (u.r.)</p> <p>Bestehende Vorbelastungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage am Rand der linearen Bebauung der Leitenackerstr. • kaum Durchgangsverkehr

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • relativ geringe Lärm- und Stördisposition <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche ist bis auf die Formschnitthecke entlang der Leitenackerstraße und der Grundstückszufahrt gehölzfrei; grenzständige Bäume entlang des NATURA 2000-Gebiets und entlang des Münchbaches (zwei Haselstöcke) • auf der Fläche daher praktisch keine Brutmöglichkeiten für Vögel • auch Quartiere von Fledermäusen sind ausgeschlossen, da auf der Fläche weder Bäume mit Höhlen noch Gebäude vorhanden sind • der Planbereich wird von beiden Artengruppen (Vögel und Fledermäuse) lediglich als Jagdhabitat und damit als Teillebensraum genutzt • Reptilien (möglich wäre allenfalls die Wald-, evtl. die Zauneidechse) sind aufgrund der Standortverhältnisse und der meist hochstehenden saumfreien Grasflur nicht zu erwarten • unter den Amphibien ist im benachbarten, überwiegend bespannten Münchbach am ehesten mit dem Feuersalamander zu rechnen, dessen Sommerquartiere aber im schattigen angrenzenden Wald zu vermuten sind und nicht auf der besonnten Planungsfläche • planungsrelevante Schmetterlingsarten sind aufgrund der Habitatausprägung bzw. der floristischen Ausstattung (es fehlen z. B. die artspezifischen Nahrungspflanzen für <i>Maculinea</i> spp. und <i>Euphydryas aurinia</i>) nicht zu erwarten; am ehesten möglich wäre der Große Feuerfalter, dessen Wirtspflanzen (hier: <i>Rumex obtusifolius</i>) in Einzelexemplaren vorkommt, der als Habitat infrage kommende Abschnitt zwischen Waldfläche und Bebauung ist allerdings so isoliert und kleinflächig, dass eine Präsenz sehr unwahrscheinlich ist <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung</p> <ul style="list-style-type: none"> • die artenschutzrechtliche Beurteilung muss vor allem auch die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der für das NATURA 2000-Gebiet gemeldeten Arten im Fokus haben, hierbei sind auch in das Gebiet hineinwirkende Störungen zu betrachten • unter den gemeldeten Vogelarten wäre am Standort am ehesten der an der Ill nachgewiesene Eisvogel zu erwarten, allerdings fehlen am Münchbach zumindest auf der Höhe der Planungsfläche geeignete Brutmöglichkeiten in Form von Steilwänden und Sitzwarten; zudem ist der Bach an dieser Stelle mit Sicherheit fischfrei; die Art ist daher eher als Nahrungsgast an fischbesetzten Gartenteichen innerhalb des Siedlungsbereiches als auf der Planungsfläche selbst zu erwarten • für bestimmte Arten essentielle Requisiten wie Baumhöhlen für Höhlenbrüter oder Gebäude für Gebäudebrüter stehen auf der Fläche nicht zur Verfügung • der Standort kommt aufgrund der Lage zwischen Wohnbebauung und Waldflächen auch nicht als Brutstandort für die klassischen Wiesenbrüter (gemeldet ist das Braunkehlchen) oder andere Vogelarten der Agrarlandschaft (z. B. Feldlerche) in Frage • aufgrund der praktisch fehlenden Brutmöglichkeiten darf grundsätzlich bei allen Vogelarten ein Eintreten der Verbotstatbestände n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 ausgeschlossen werden • fehlende Quartiermöglichkeiten auf der Fläche erlauben eine analoge Einschätzung auch für die Fledermausfauna; die Planungsfläche dürfte auch hier lediglich als Nahrungsraum genutzt werden

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • die Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG sind demzufolge auch für die im Gebiet vorkommenden Fledermäuse nicht einschlägig, im Folgeschluss ist auch eine relevante Wirkung auf den Erhaltungszustand der für das NATURA 2000-Gebiet gemeldeten Arten (Großes Mausohr, Bechsteinfledermaus) nicht herleitbar
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie, insbesondere die für das FFH-Gebiet gemeldeten, sind nicht betroffen • da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i. V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten • eine Freistellung von der Umwelthaftung ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich
Maßnahmen/Festsetzungen	
	<ul style="list-style-type: none"> • die Anwendung des vereinfachten Verfahrens bei der Aufstellung der Satzung n. § 34 Abs. 4 Nr. 3 entbindet die Planung nicht aus der Verpflichtung der Kompensation i.S.d. Eingriffsregelung, auch wenn der Bebauungsplan aufgrund der geringen Flächengröße und Eingriffstiefe im zulässigen Abwägungsregime zu verorten ist • es wird vorgeschlagen, als Ausgleich den auf der Höhe des Grundstückes fehlenden Ufergehölzsaum durch die Anpflanzung von Erlenheistern zu kompletieren; die Heister sind zweizeilig in einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen; zu verwenden sind Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) • der nicht bepflanzte Bereich innerhalb des 5 m breiten Uferstreifens wird der Sukzession überlassen; der Uferbereich sollte entsprechend abgegrenzt werden • alle grenzständigen Gehölze sind zu erhalten • der Grenzzaun zum FFH-Gebiet soll erhalten bleiben bzw. fehlerhafte Stellen ausgebessert werden

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Illingen enthält für den Geltungsbereich keine Darstellung nach § 5 Abs. 2 BauGB, sondern lediglich eine nachrichtliche Übernahme nach § 5 Abs. 4 BauGB (Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet). Hierbei ist jedoch festzuhalten, dass das Plangebiet in den Schutzgebietsweisungen der obersten Naturschutzbehörde des Saarlandes ausgespart wird. Es ist davon auszugehen, dass der Widerspruch zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Umgriff der Schutzgebiete in der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes begründet liegt.</p> <p>Aufgrund der o.g. Ausführungen sowie der durch Wohnnutzung geprägten Lage des Plangebietes am Ende der Leitenackerstraße und der geringfügigen Flächengröße werden die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht berührt. Eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.</p>  <p>Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Illingen</p>
Bebauungsplan	Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Aktuell beurteilt sich die Zulässigkeit nach § 35 BauGB, wonach das Vorhaben nicht zulässig ist.

Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geregelt. Diese ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung (also Wohnen und untergeordnete Nutzungen, die die Wohnruhe nicht stören).

Maß der baulichen Nutzung

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

Zahl der Vollgeschosse

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

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig.

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse geregelt. Gemäß § 20 Abs. 1

BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, welche nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Bestandsbebauung südlich des Plangebietes. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind sowohl Wohngebäude mit ein als auch mit zwei Vollgeschossen vorzufinden, wodurch ein Einfügen in den Bestand sichergestellt wird.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

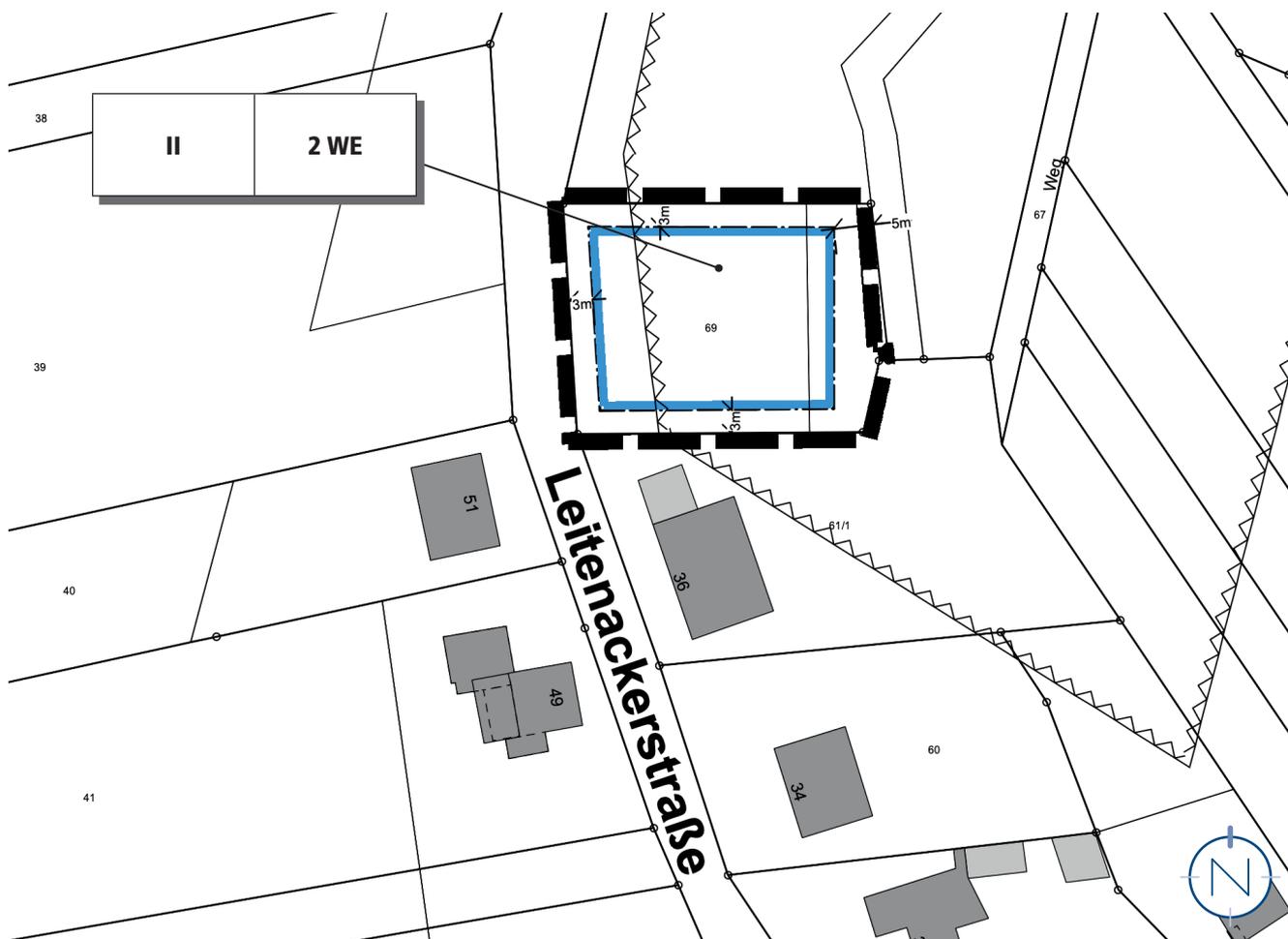
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grund-

stücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Abmessungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurden so gewählt, dass dem Bauherrn für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit



Planzeichnung, ohne Maßstab; Stand Katastergrundlage: 04.06.2025; Bearbeitung: Kernplan GmbH

den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 je Wohngebäude verhindert vorsorglich die Entstehung eines Mehrfamilienhauses und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung eine zur Bestandsbebauung südlich des Plangebietes vergleichbare Bebauungsdichte erlangt.

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

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

Zudem sind zur Vermeidung der Tötung von eventuell nistenden Vögeln die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten.

Zum Ausgleich des geplanten Eingriffes ist der auf der Höhe des Grundstückes fehlende Ufergehölzsaum durch die Anpflanzung von Erlenheistern zu komplettieren. Die Anpflanzung hat entsprechend der getroffenen Festsetzung zu erfolgen.

Der nicht bepflanzte Bereich innerhalb des 5 m breiten Uferstreifens ist der Sukzession zu überlassen. Der Uferbereich ist entsprechend abzugrenzen.

Zum Schutz des angrenzenden FFH-Gebietes ist der bestehende Grenzzaun zu erhalten bzw. an fehlerhaften Stellen auszubessern.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Alle grenzständigen Gehölze sind zu erhalten.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG)

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

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

§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB regelt, dass in den Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 S. 1 sowie Abs. 4 getroffen werden können. Hierzu zählen auch gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO).

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in die Ergänzungssatzung aufgenommen.

Die getroffenen Einschränkungen zur Dach- eindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse verhindern und dazu beitragen, dass sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügt.

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

§ 34 Abs. 5 S. 3 BauGB regelt, dass § 9 Abs. 6 BauGB bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden ist.

Demzufolge sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in die Satzung zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Schutzabstand Gewässer (§ 56 SWG)

An das Plangebiet östlich angrenzend verläuft der Münchbach.

Hierbei handelt es sich um ein Gewässer 3. Ordnung. Der Münchbach ist ein Zufluss der Ill, entspringt nordöstlich des Plangebietes im Bereich des Faulenberger Hofes und mündet im südlichen Verlauf der Leitenackerstraße in die Ill.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Münchbach sind die Vorschriften zu den Gewässerrandstreifen nach § 56 Abs. 3 SWG i.V.m. § 38 WHG zu beachten.

Gem. § 56 Abs. 3 S. 1 SWG sind Gewässerrandstreifen naturnah zu bewirtschaften. Bis zu mindestens fünf Metern, gemessen von der Uferlinie, ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile beispielsweise die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig (§ 56 Abs. 3 S. 2 Nr. 1 Buchst. a SWG). Des Weiteren ist innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens z.B. auch das Aufstellen von Zäunen unzulässig.

Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung gilt es, diese Vorschriften zu beachten (z. B. bei der Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen).

Schutzabstand Wald (§ 14 LWaldG)

An das Plangebiet grenzt im nordöstlichen Bereich Wald an.

Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die Forstbehörde genehmigt, unter bestimmten Voraussetzungen (§ 14 Abs. 3 S. 4 Nr. 1 und 2 LWaldG), Ausnahmen von dem oben genannten, einzuhaltenden Abstand.

Der Planzeichnung ist der Waldabstand zu entnehmen. Hieraus geht hervor, dass zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung eine entsprechende Ausnahme bei der Forstbehörde zu beantragen ist.

Auswirkungen der Satzung, 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 Gemeinde als Planungsträger bei der Aufstellung einer Satzung 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 möglichen Auswirkungen beachtet und in die Satzung eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet ist von wohngebietstypischen Nutzungen umgeben. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. § 34 BauGB stellt bei der Frage der zulässigen Nutzungen den Maßstab. Es werden keine Nutzungen ermöglicht, die zu einer Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen. Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorhaben werden eingehalten.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

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

Die vorliegende Satzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB trägt dem Rechnung, indem eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des südlich angrenzenden Bereichs (Wohnbebauung) entsprechend geprägt ist.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich liegt in Ortsrandlage im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Wohnbebauung der Leitenackerstraße mit dazugehörigen Gartenflächen.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es zu einer geringfügigen Versiegelung einer bisher unbebauten Fläche.

Das Plangebiet ist durch die umliegende Wohnbebauung entsprechend vorbelastet. Es besteht jedoch kaum Durchgangsverkehr und eine relativ geringe Lärmdisposition.

Bei Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich bestehen keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorliegend geplante Wohnbebauung eines einzelnen Grundstücks nicht beeinträchtigt. Hierzu tragen sowohl die getroffenen Festsetzungen als auch die Eigenart der näheren Umgebung bei.

Die geplante Bebauung fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen in die Umgebung ein und bildet den Siedlungsabschluss.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs werden durch die Planung nicht betroffen. Die erforderlichen Erschließungsanlagen werden im Rahmen der Baumaßnahmen hergestellt bzw. ausgebaut.

Das durch die Planung mögliche, zusätzliche Verkehrsaufkommen durch neue Anlieger ist vernachlässigbar.

Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet kann unter Berücksichtigung der Kapazitäten an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur in der direkt angrenzenden Umgebung angeschlossen werden.

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

Mit den in die vorliegende Satzung aufgenommenen Hinweisen zum Thema Hochwasser und Starkregen – insbesondere mit dem Verweis auf die Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Illingen und auf das Konzept zur Starkregen- und Hochwasservorsorge für die Gemeinde Illingen – sowie den getroffenen Festsetzungen (u. a. Beschränkung befestigter Flächen auf ein Mindestmaß, wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten) wird den Belangen des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge Rechnung getragen.

Gemäß der Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Illingen werden im Falle eines Starkregenereignisses $N = 50$ mm/h Teile des Plangebietes überschwemmt. Insbesondere in Gewässernähe, also im östlichen Bereich des Plangebietes, ist mit Überflutungstiefen von über 1 m zu rechnen. Bei einem Starkregenereignis $N = 90$ mm/h sind noch weitere Teile des Plangebietes betroffen;

dementsprechend ist mit noch höheren Überflutungstiefen zu rechnen.

Im Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzept der Gemeinde Illingen wird im Bereich des Plangebietes die Maßnahme Nr. 12 verortet. Es wird u. a. empfohlen, vor der bebauten Ortslage ein Abschlag in den Münchbach baulich herzustellen, um den Abfluss in die Leitenackerstraße im Falle von Starkregenereignissen zu reduzieren. In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Abschlag in den Münchbach auch nördlich des Plangebietes umsetzbar ist. Zudem wird auf die Eigenvorsorge abgestellt.

Unter Beachtung der in die Satzung aufgenommenen Hinweise zum Thema Starkregen/Hochwasserschutz und der Ausführungen hierzu in der vorliegenden Begründung sind signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können aufgrund des geringen Flächenumfangs und der getroffenen Festsetzungen (u. a. Beschränkung befestigter Flächen auf ein Mindestmaß, wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Verbot von Schottergärten) ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

Um in der Gemeinde Illingen sowohl der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, wird eine integrierte Fläche im nördlichen Siedlungsrand von Hirzweiler in den Bebauungszusammenhang einbezogen.

Die in der vorliegenden Satzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB getroffenen Festsetzungen (u. a. Beschränkung befestigter Flächen auf ein Mindestmaß, wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten) tragen zu einem Erhalt der Bodenfunktionen im Plangebiet insofern bei, dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird.

Mit Bezug auf § 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG wurden in die vorliegende Sat-

zung 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 der Planung auf die privaten Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um ein harmonisches Einfügen in den Bestand zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von städtebaulichen Satzungen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung der Satzung

- Schaffung von Wohnraum durch Einbeziehung einer integrierten Fläche in den Bebauungszusammenhang
- Ergänzung des Siedlungsbestandes im Bereich der Leitenackerstraße, endgültiger Siedlungsabschluss
- Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können aufgrund der getroffenen Festsetzungen und der Eigenart der näheren Umgebung ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt

- keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf umweltschützende Belange
- keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der Satzung

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Planung sprechen.

Gewichtung- und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die Schaffung von Wohnraum durch die Einbeziehung einer integrierten Fläche in den Bebauungszusammenhang, überwiegen deutlich. Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnflächen, Wohnbaugrundstücken und entsprechendem Wohnungsangebot auf dem örtlichen Immobilienmarkt zählt zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben einer Kommune.

Es sind keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu erwarten. Auch ist nicht davon auszugehen, dass sich das Vorhaben nachteilig auf gesunde Wohnverhältnisse, die umweltschützenden Belange, das Orts- und Landschaftsbild, den Verkehr, die Ver- und Entsorgung und den Klimaschutz auswirken wird. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.