# Erweiterung Bestandswohnhaus Am Börrchen 8

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemeinde Illingen, Ortsteil Illingen

**ENTWURF** 





### Erweiterung Bestandswohnhaus Am Börrchen 8

### 1m Auftrag:

Herr Marc Trautmann-Schäfer Herr Tobias Schäfer Am Börrchen 8 66557 Illingen

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Gemeinde Illingen

Gemeinde Illingen Hauptstraße 86 66557 Illingen

Stand: 23.06.2021, Entwurf

### Verantwortlich:

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

### Projektbearbeitung:

Christopher Jung, 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.

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







| Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung           |    |
|--|----|
| Grundlagen und Rahmenbedingungen                       | (  |
| Das Projekt  | 13 |
| Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte | 15 |
| Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung             | 18 |

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Straße "Am Börrchen" in der Gemeinde Illingen, Ortsteil Illingen, soll das Bestandswohnhaus "Am Börrchen 8" durch einen südlich angrenzenden Anbau erweitert werden. Zur Organisation des ruhenden Verkehrs sollen innerhalb des Geltungsbereiches zusätzlich acht oberirdische Stellplätze sowie eine Garage planungsrechtlich gesichert werden.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend geprägt durch Wohnnutzung. Südlich und westlich befinden sich Grünflächen, nördlich und östlich Wohngrundstücke.

Die Erschließung des Grundstückes ist über die Straße "Am Börrchen" aus nördlicher Richtung grundsätzlich gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können, wie bereits erwähnt, vollständig innerhalb der Geltungsbereichsgrenze realisiert werden.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich aktuell nach § 35 BauGB (Außenbereich). Auf dieser Grundlage kann das Planvorhaben derzeit nicht realisiert werden. Zur Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen bedarf es aus diesem Grund der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Gemeinde Illingen hat infolgedessen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Erweiterung Bestandswohnhaus Am Börrchen 8" beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 950  $\,\mathrm{m}^2$ .

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

### Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung Planungsvorhaben für 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 gm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 950 m<sup>2</sup> in Anspruch nimmt.

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

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Eine Untersuchung der naturschutzrechtlichen Belange kam zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für derartige Beeinträchtigungen bestehen.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die in § 13a BauGB festgelegten Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind somit erfüllt. 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 umwelt-

bezogener 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 Gemeinde Illingen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und Grünfläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nur teilweise erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

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

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

# Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

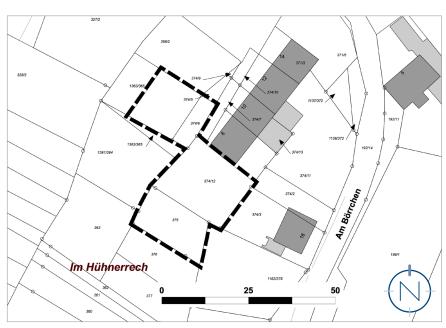
Das Plangebiet befindet sich im gleichnamigen Ortsteil der Gemeinde Illingen. Es liegt am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortslage in der Straße "Am Börrchen" etwa 800 m vom eigentlichen Ortskern entfernt.

In der näheren Umgebung (ca. 500 bis 600 m Entfernung) befinden sich unter anderem die Sportanlage des ortsansässigen Fußballvereins sowie das "ASB Seniorenzentrum Illingen".

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücksgrenzen der angrenzenden Wohnbebauung,
- im Osten durch die Grundstücksgrenzen der angrenzenden Wohnbebauung sowie Grün- und Gehölzstrukturen,
- im Süden durch umliegende Grün- und Gehölzstrukturen,
- im Westen durch umliegende Grün- und Gehölzstrukturen.

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



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

### Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Vorhabenträger sind gleichzeitig auch Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigte der Flächen innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Aktuell handelt es sich bei dem Plangebiet um eine unbebaute Freifläche, die in Teilen

begrünt ist und als Gartenfläche genutzt wird. Darüber hinaus ist ein weiter Teil des Plangebietes bereits verdichtet bzw. versiegelt und wird unter anderem als Stellplatzfläche genutzt.

Die Umgebung ist überwiegend geprägt durch Wohnnutzung, einschließlich der dazugehörigen privaten Grünflächen. Sowohl südlich als auch westlich des Plangebietes befindet sich eine größere, unbebaute, Grünfläche. Etwa 100 m südlich verläuft zudem eine Bahnlinie.

Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung in innerörtlicher Lage sowie die bereits vorhandene anthropogene Prägung ist das Plangebiet prädestiniert für die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes und die Schaffung neuen Wohnraumes.

### Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet folgt der Topografie der Umgebung. Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten hin ab. Insbesondere am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches weist das Gelände ein stärkeres Gefälle auf. Teilweise wurden die Flächen im Zuge der anthropogenen Nutzung bereits eingeebnet

Da die Erweiterung des Wohngebäudes in diesem Bereich realisiert werden soll, hat die Topografie Auswirkungen auf die Kon-



Blick aus südlicher Richtung auf einen Teil des Plangebietes sowie das Bestandswohngebäude "Am Börrchen 8"

zeption der Bebauung, Erschließung und Entwässerung des Plangebietes sowie auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es wird zu Reliefveränderungen durch das Planvorhaben kommen, da Geländemodellierungen zur zweckmäßigen Bebauung des Plangebietes erforderlich sein werden.

### Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die Straße "Am Börrchen" erschlossen und im weiteren Verlauf über die Dorfstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Anschlussstellen an das überörtliche Verkehrsnetz befinden sich jeweils in ca. 5 bis 6 km Entfernung (Anschlussstellen zu den Bundesautobahnen A8 und A1).

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere Haltestellen und ist somit gesichert. Etwa 600 m westlich befinden sich die Bushaltestelle "Bahnhof, Gennweiler, Illingen" (Buslinie 308) und die Bahnhaltestelle "Gennweiler" (RB 72, RB 74). Weitere Bushaltestellen liegen zudem in der Galgenbergstraße ca. 500 m nördlich bzw. 650 m östlich des Plangebietes (Buslinie 175).

Es bedarf keiner weiteren Erschließungsanlagen zur Realisierung des Vorhabens.

### Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist auf-



Luftbild mit Geltungsbereich und Umgebungsnutzung; ohne Maßstab Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

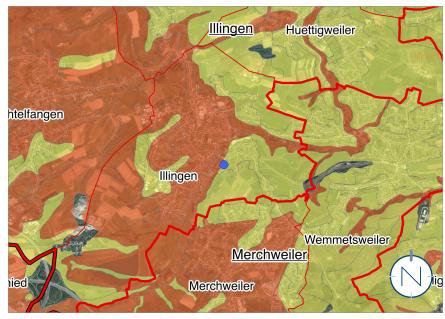
grund der bestehenden Bebauung grundsätzlich bereits vorhanden (Wasser, Elektrizität, etc.). Die Straße "Am Börrchen" wird grundsätzlich im Mischsystem entwässert.

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden (die Detailplanung wird im weiteren Verfahren geklärt). Das anfallende Schmutzwasser soll über die bestehende Entwässerung des Bestandswohnhauses "Am Börrchen 8" in die vorhandene Kanalisation der Straße "Am Börrchen" eingeleitet werden.

Das unbelastete Niederschlagswasser, welches auf dem Grundstück anfällt, soll wiederum auf dem Grundstück selbst versickert werden. Hierfür ist beim nachfolgenden

Bauantrag ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Als Ergänzung sowie für den Fall, dass eine Versickerung auf dem Grundstück aus bestimmten Gründen nicht möglich sein sollte, ist das unbelastete Niederschlagswasser in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu nutzen. Das Retentionsvolumen muss dabei mindestens 3 m³ je 100 m² Dachfläche betragen. Die Retentionszisterne ist angesichts möglicher Starkregenereignisse weiterhin mit einem Überlauf in den bestehenden Mischwasserkanal auszustatten. Die Drosselabgabe ins gemeindeeigne Kanalnetz darf hierbei 1 l/s nicht überschreiten.

Der Kartendienst zur potenziellen Versickerungseignung gibt für den Geltungsbereich an, dass dieser für eine Versickerung bedingt geeignet ist (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 13.04.2021).



Karte zur potenziellen Versickerungseignung des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet, blau = Plangebiet; ohne Maßstab; Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 13.04.2021

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

| Kriterium  | Beschreibung  |
|--|---|
| Landesentwicklungsplan (Siedlung ur  | nd Umwelt)  |
| Zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse   | Grundzentrum Illingen; Lage an Siedlungsachse 2. Ordnung  |
| Vorranggebiete   | <ul> <li>Vorranggebiete Naturschutz ca. 200 m nördlich sowie 300 m südwestlich des<br/>Plangebietes</li> <li>Keine Restriktionen für das Vorhaben; Auswirkungen sind nicht zu erwarten</li> </ul>   |
| Zu beachtende Ziele und Grundsätze   | <ul> <li>Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen</li> <li>(Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale</li> <li>(Z 21) Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich</li> <li>(G 29) Bedarfsgerechte Orientierung bei Arrondierungen bzw. Erweiterungen des Siedlungskörpers an den kulturlandschaftstypischen Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen; Beachtung einer dem Bestand angepassten Maßstäblichkeit</li> <li>Entsprechen dem Planvorhaben; keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>   |
| Wohneinheiten  | <ul> <li>Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes</li> <li>Wohnungsbedarf als Grundzentrum: 2,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr; entspricht ca. 14 Wohnungen / Jahr bei 5.534 Einwohnern im Zentralort Illingen</li> <li>25 Wohnungen / Hektar als durchschnittliche Siedlungsdichte in einem zentralen Ort der Grundzentren im Ordnungsraum; geplant sind max. 2 Wohneinheiten</li> <li>Die Baulandreserve dient der Nachverdichtung</li> <li>Keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes</li> <li>Lediglich nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen, was dem Planvorhaben entspricht</li> </ul> |
| Landschaftsprogramm  | <ul> <li>Westlich des Plangebietes (ca. 50 - 100 m) "Offenhaltung wichtiger Kaltluftabflussbahnen" und "Festlegung von Grünzäsuren"</li> <li>Südlich des Plangebietes (ca. 150 m) "Landwirtschafliche Nutzfläche" und "Festlegung von Grünzügen"</li> <li>Darüber hinaus keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen; insbesondere keine Aussagen zum Plangebiet selbst</li> <li>Keine Restriktionen für das Vorhaben; Auswirkungen sind nicht zu erwarten</li> </ul>  |
| Übergeordnete naturschutzrechtliche  | Belange   |
| Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung   | <ul> <li>FFH-Lebensraumtyp südlich und westlich des Plangebietes (Entfernung ca. 20 m)</li> <li>FFH-Gebiet ca. 300 m südwestlich sowie ca. 200 m nördlich des Plangebietes</li> <li>Keine Restriktionen für das Vorhaben; Auswirkungen sind nicht zu erwarten</li> </ul>  |
| Regionalpark   | <ul> <li>Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines Projektraumes (rein informelles Instrument ohne restriktive Wirkungen)</li> <li>Lage im Gebiet des LIK Nord, allerdings nicht im Kerngebiet</li> </ul>   |
| Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-,<br>Landschaftsschutz-, Überschwemmungs-<br>gebiete, Geschützte Landschaftsbestand-<br>teile, Nationalparks, Naturparks | <ul> <li>Naturschutzgebiet ca. 300 m südwestlich sowie ca. 200 m nördlich des Plangebietes</li> <li>Vogelschutzgebiet ca. 300 m südwestlich sowie ca. 200 m nördlich des Plangebietes</li> <li>Geschützte Biotop-Fläche ca. 100 m westlich des Plangebietes (entlang der Merch)</li> <li>Keine Restriktionen für das Vorhaben; Auswirkungen sind nicht zu erwarten</li> </ul>   |

| Kriterium  | Beschreibung  |
|--|---|
| Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete | Nicht betroffen.  |
| Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG  | Nicht betroffen.  |
| Informelle Fachplanungen   | Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. Arten innerhalb oder im nahen Umfeld (Siedlungsbereich): |
|  | Keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb des Siedlungsumfeldes   |
|  | Die älteren Daten des ABSP belegen einen Nachweis der Wasseramsel entlang des<br>Merchbaches auf der gegenüberliegenden Seite des Bahndammes  |
|  | Keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope im Umfeld   |
|  | Kein registrierter Lebensraum n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen   |

### Allgemeiner Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)

Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)

Falls zur Realisierung des Planvorhabens Gehölze abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder entfernt werden müssen, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.

### Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)

Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach 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. "Allerweltsarten" mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d.h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht einzeln geprüft.

Biotop- / Habitatausstattung des Geltungsbereiches:

- Geplant ist der Anbau eines Wohngebäudes neben einem Bestandsgebäude und der Bau einer Doppelgarage auf einem benachbarten Grundstück
- Der Bereich des geplanten Gebäudes ist aktuell als Schotterfläche angelegt, an deren Ende bereits eine Garage errichtet wurde; der rückwärtige ansteigende Grundstücksbereich ist als Ziergrünfläche angelegt
- Das für die Doppelgarage vorgesehene Grundstück ist im Anschluss an die Erschließungsstraße bereits mit 3 Stellplätzen angelegt, fällt dann ca. 2-3 m gegenüber dem Straßenniveau ab und ist auf dieser Ebene ebenfalls als Ziergrünfläche angelegt
- Damit besteht das gesamte Areal ausschließlich aus anthropogenen Biotopstrukturen und ist entweder befestigt oder als Ziergrün angelegt
- Zwischen den beiden Teilflächen befindet sich eine solitäre alte Sommerlinde, die als Kopfbaum zurückgeschnitten wurde, sie soll erhalten bleiben

Bestehende Vorbelastungen:

- Lage innerhalb der Ortslage von Illingen am Ende einer Erschließungsstraße
- Kein Durchgangsverkehr, aber eine den Grünflächen der angrenzenden Wohnbebauung entsprechende Stördisposition (relevant insbesondere in Bezug auf Vögel)
- Unmittelbar benachbarte Wohnbebauung
- Vollständige Nutzung des Grundstücks durch anliegenden Eigentümer (Stellplätze, Ziergrün, Garage)
- Planungsfläche zum Teil befestigt

### Kriterium Beschreibung Bedeutung als Lebensraum: Ausschließlich anthropogene Biotope Mit wertgebenden Arten ist aufgrund der Lage, der Störungen, vor allem jedoch wegen der Biotopausstattung (Schotterplanum, Zierrasen und Ziersträucher) grundsätzlich nicht zu rechnen Auf der Fläche bieten eventuell die wenigen und lückigen Ziersträucher sehr begrenzte Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter, zu erwarten sind allenfalls die häufigen siedlungsholden Arten (z.B. Amsel, Grünfink, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke) Die als Kopfbaum zurückgeschnittene Linde ist vital und weist keine Höhlenstrukturen oder quartiertaugliche tiefrissige Spalten oder abstehende Rindenplatten auf Darüber hinaus bestehen auf der Fläche keine weiteren Brutmöglichkeiten für Vögel oder gehölzgebundene Quartierpotenziale für Fledermäuse Artenschutzrechtliche Beurteilung: Die bestehende Schotterfläche markiert den Standort des geplanten Wohngebäudes, d.h. dass die bestehenden Ziergrünflächen in diesem Bereich erhalten bleiben können Die geplante Doppelgarage wird in einer gehölzfreien Ziergrünfläche angelegt Weitere bauliche Maßnahmen sind offenbar nicht geplant, auch im Fall weiterer baulicher Optionen (und der Entfernung der wenigen Gehölze) wäre nicht mit Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu rechnen (z.B. im Fall von Bruthöhlen mit Nistplatztradition und/oder ggf. populationsspezifischer Relevanz) Darüber hinaus dürfte der komplette Geltungsbereich sowohl von Vögeln als auch von Fledermäusen allenfalls als (nicht essenzieller) Teillebensraum zur Nahrungssuche frequentiert werden; bei den Vögeln ist lediglich mit den i.d.R. häufigen und störungstoleranten Arten des Siedlungsraumes zu rechnen, also den typischen, oben beispielhaft genannten "Gartenvögeln" Bei den Fledermäusen ist ebenfalls mit den typischen Siedlungsarten zu rechnen, v.a. der Zwerg- und Breitflügelfledermaus; eine besondere Qualität der Fläche als Jagdraum lässt sich gegenüber dem Siedlungsumfeld nicht ausmachen Ein Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Insekten) kann für den Standort aufgrund der Habitatausstattung (u.a. fehlende Oberflächengewässer, fehlende "Reptilienhabitate", fehlende Wirtspflanzen der prüfrelevanten Schmetterlingsarten) ausgeschlossen werden Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes: Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle 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 Daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich

| Kriterium               | Beschreibung  |
|-------------------------|---|
| Geltendes Planungsrecht |   |
| Flächennutzungsplan     | <ul> <li>Darstellung als Wohnbaufläche und landwirtschaftlich genutzte Fläche (Quelle: Flächennutzungsplan Gemeinde Illingen)</li> <li>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nur teilweise erfüllt</li> <li>Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB anzupassen</li> </ul> |
| Bebauungsplan           | <ul> <li>Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan</li> <li>Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist aktuell nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen</li> </ul>   |

# Das Projekt

# Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Vorhabenträger sind mit konkreten Planungsabsichten zur Entwicklung der Fläche an die Gemeinde Illingen herangetreten. Vorgesehen ist die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses "Am Börrchen 8" durch Anbaumaßnahmen auf dem südlich angrenzenden Grundstück.

Darüber hinaus sollen auf den umliegenden Grundstücken im Geltungsbereich eine Garage sowie zusätzliche Stellplätze zur Organisation des ruhenden Verkehrs errichtet werden.

Zentrales Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung des Bestandes in innerörtlicher Lage.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich überwiegend Wohngebäude sowie privat genutzt Grün- und Gartenflächen. Westlich und südlich des Plangebietes liegen wiederum größere, noch unbebaute, Grünflächen (FFH-Lebensraumtyp).

Dem Plangebiet selbst ist aktuell keine eindeutige Nutzung zugewiesen. Es handelt sich um Frei- bzw. Grünflächen, die teilweise als Gartenfläche von den unmittelbar angrenzenden Anwohnern genutzt wird. Ein nicht unerheblicher Teil wird zudem als Stellplatzfläche genutzt und ist dementsprechend bereits anthropogen überprägt.

Aufgrund von Grundstücksgröße und -zuschnitt, Flächenansprüchen sowie der Erschließungssituation vor Ort ist innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nahezu nur Wohnnutzung möglich.

Das Planvorhaben dient somit der Entwicklung einer bislang untergenutzten Potenzialfläche in integrierter Lage sowie der sinnvollen Ergänzung des Siedlungsbestandes.

Die vorgesehene Nutzung zu Wohnzwecken fügt sich in die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung ein. Das Plangebiet ist bereits wohnbaulich vorgeprägt.

Es bestehen generell keine Hinweise bezüglich nachteiliger Auswirkungen von der Planung auf die Umgebungsnutzung und umgekehrt.

Sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind durch die bereits vorhandene Bebauung und Anbindung zur Straße "Am Börrchen" sichergestellt. Die Schaffung zusätzlicher Stellplätze dient der sinnvollen Organisation des ruhenden Verkehrs vor Ort.

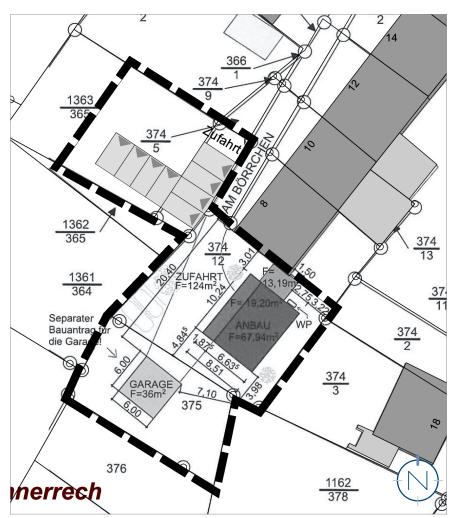
Die Vorhabenträger sind gleichzeitig auch Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigte der betroffenen Flächen. Dementsprechend ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann infolgedessen entfallen.

# Städtebauliche Konzeption

Gegenstand des Bauvorhabens auf der bislang unbebauten Freifläche in der Straße "Am Börrchen" ist die bauliche Erweiterung des Wohngebäudes "Am Börrchen 8" auf dem südlich angrenzenden Grundstück.

Bei dem Anbau handelt es sich um einen zweigeschossigen Baukörper, der zukünftig zu Wohnzwecken genutzt werden soll. Die Höhe des Gebäudes soll entsprechend der vorliegenden Planungen, einschließlich flachgeneigtem Pultdach (ca. 7° Neigung), etwa 6,50 m betragen.



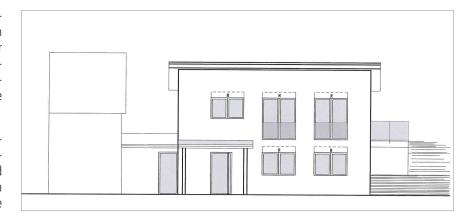
Vorhaben- und Erschließungsplan; Quelle: Architektin Dipl. Ing. Claudia Reinsch-Knobe, Lebach; ohne Maßstab; Stand: 05.05.2021

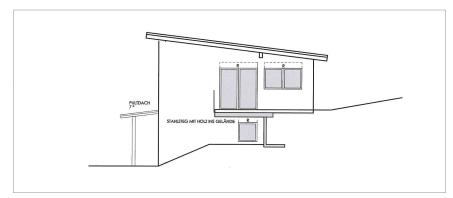
Aufgrund des von Ost nach West abfallenden Geländes liegt der rückwärtige Bereich des Gebäudes teilweise unterhalb der eigentlichen Geländeoberfläche. Dementsprechend beläuft sich der Abstand zwischen Geländeoberfläche und Dachkante an dieser Stelle auf lediglich ca. 3,00 m.

Die Grundfläche der vorgesehenen Bebauung beläuft sich, einschließlich der baulichen Verbindung zwischen Bestands- und Neubau, auf ca. 100 m². Hinzu kommen weiterhin Flächen für die erforderliche Zuwegung zum Gebäude.

Teil des Projektes ist zudem die Errichtung einer Garage mit ca. 36 m² Grundfläche im südlichen Geltungsbereich sowie die Schaffung von insgesamt 8 oberirdischen Stellplätzen im nördlichen Geltungsbereich. Das hierdurch geschaffene Parkplatzflächenangebot dient einer geordneten Organisation des ruhenden Verkehrs.

Die Fläche im vorderen Bereich westlich der baulichen Erweiterung soll zukünftig als Zufahrt zu Garage und Wohngebäude dienen. Die übrigen, nicht bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sollen wiederum, der geplanten Wohnnutzung entsprechend, als private Grün- bzw. Gartenflächen angelegt und genutzt werden.





Ansichten (Süd und West); Quelle: Architektin Dipl. Ing. Claudia Reinsch-Knobe, Lebach; ohne Maßstab; Stand: 05.05.2021

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

# Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor. Die bauliche Zulässigkeit wird im Detail mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB und dem Durchführungsvertrag auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben beschränkt.

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

# Art der baulichen Nutzung - Wohnen

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Erweiterung eines Bestandswohnhauses, wobei auch der vorgesehene Anbau zukünftig zu Wohnzwecken genutzt werden soll.

Die weitere Umgebung dient ebenfalls dem Wohnen im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes. Die Festsetzung greift diesen Charakter auf. Sie fördert die Realisierung eines typischen Wohnquartieres in innerörtlicher Lage sowie die sinnvolle Ergänzung und Arrondierung des Wohnbestandes auf innerörtlichen Potenzialflächen.

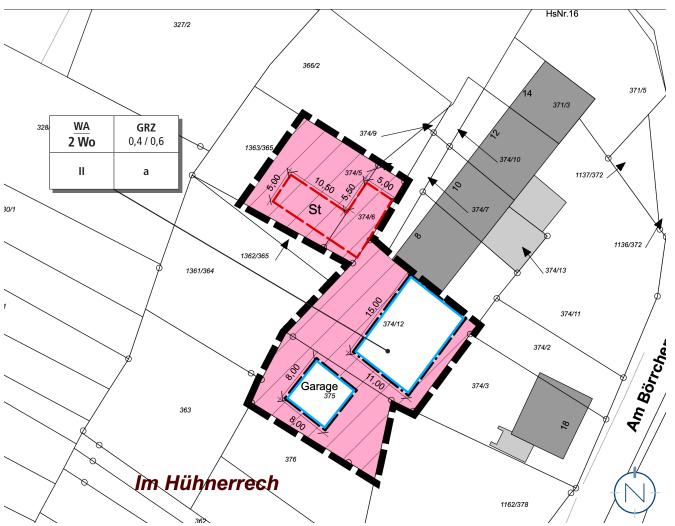
Zudem hat die Festsetzung auch nachbarschützende Wirkung, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen ist. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird somit gewahrt.

### Maß der baulichen Nutzung

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

### Grundflächenzahl (GRZ)

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



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

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 entspricht analog § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in allgemeinen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die durch Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen geprägte Umgebung angepasst. Sie ermöglicht eine optimale Auslastung der Grundstücke und lässt gleichzeitig ausreichend Freiflächen für eine angemessene Durchgrünung des Gebietes.

Für Nebenanlagen besteht analog zur BauNVO die Möglichkeit, die grundsätzlich geltende GRZ von 0,4 zu überschreiten. So darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbare Versiegelungen durch Hauptgebäude werden damit verhindert, die anteilsmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt. Gleichzeitig wird die zukünftige Funktionsfähigkeit von Grundstück und Bebauung sichergestellt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die entstehende Bebauung lässt ausreichend Freiflächen zur Begrünung des Grundstückes.

### Zahl der Vollgeschosse

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

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient dazu, die Höhenentwicklung im Plangebiet zu regeln. Sie orientiert sich an der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption, der vorhandenen Wohnbebauung in der näheren Umgebung sowie der topografischen Gegebenheiten vor Ort und wird dementsprechend als

Höchstmaß auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt (analog § 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO).

Im Zuge dessen wird die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und das harmonische Einfügen der baulichen Erweiterung in den Bestand sichergestellt.

Gleichzeitig verhindert die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse die Errichtung unverhältnismäßiger überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur Bestandsbebauung. Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

#### Bauweise

Analog § 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.

Analog § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese eröffnet ein höheres Maß an Flexibilität bei der Bebauung eines Grundstückes, indem auf einen seitlichen Grenzabstand verzichtet werden kann.

Die Festsetzung resultiert aus der zugrunde liegenden städtebauliche Konzeption. Zur Realisierung einer baulichen Erweiterung des Bestandswohnhauses, ist ein Heranbauen an die Grundstücksgrenzen zwingend erforderlich. Ohne abweichende Bauweise wäre eine bauliche Verbindung zwischen Bestandsgebäude und Neubau nicht realisierungsfähig.

Die abweichende Bauweise garantiert somit die Umsetzung entsprechend der zugrunde liegenden Konzeption und gewährleistet eine zweckmäßige Nutzung des Plangebietes sowie die angemessene Integration in den vorhandenen Gebäudebestand.

Negative Auswirkungen auf nachbarschützende Belange können trotz der Festsetzung einer abweichenden Bauweise ausgeschlossen werden. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist sichergestellt.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die Baugrenze analog § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Abmessungen der Baugrenze orientieren sich eng an der städtebaulichen Konzeption. Sie wurden so gewählt, dass dem Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

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

Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Stellplätze und Garagen).

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

# Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei Wohnungen festgesetzt.

Die Zahl der Wohnungen gilt ausschließlich für das Plangebiet selbst und betrifft somit nicht die bereits vorhandenen Wohneinheiten des angrenzenden Bestandswohnhauses.

Diese Festsetzung entspricht der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption. Sie

unterstützt weiterhin eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie verhältnismäßige Nachverdichtung der innerörtlichen Potenzialfläche.

# Flächen für Stellplätze und Garagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden vollständig im Plangebiet bereitgestellt.

Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (beengte Straßenverhältnisse aufgrund parkender Autos, Parksuchverkehr etc.).

Die Lage der Stellplätze wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen über Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt.

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zur bereits bestehenden Bebauung und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen leisten einen Beitrag zur Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Orts- und Landschaftsbild. Sie dienen insbesondere der Eingrünung des Plangebietes und Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie zur Verbesserung der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität innerhalb des Geltungsbereiches.

Ein Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild wird auf diese Weise sichergestellt. Auf weitergehende Festsetzungen wird allerdings verzichtet, damit weiterhin Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

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

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

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bebauung ist die erforderliche Entsorgungsinfrastruktur bereits grundsätzlich vorhanden. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert (die Detailplanung wird im weiteren Verfahren geklärt). Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Entwässerung des angrenzenden Bestandswohnhauses und wird letztlich in die bestehende Mischkanalisation der Straße "Am Börrchen" eingeleitet.

Auf dem Grundstück anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser soll möglichst auf dem Grundstück selbst versickert werden (ein entsprechender Nachweis ist im weiteren Verfahren zu erbringen). Ist eine Versickerung nicht oder nicht in ausreichendem Maße möglich, so soll das unbelastete Niederschlagswasser zusätzlich in Retentionszisternen zurückgehalten und genutzt werden.

Es ist weiterhin darauf zu achten, dass Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignisse einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden, sodass kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen für die umliegenden Anlieger entsteht. Bei der Oberflächenplanung sind hierfür vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

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

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Ortsbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild. Dies ist insbesondere aufgrund der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung erforderlich.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende bzw. reflektierende Materialien) verhindern.

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

Durch die Festsetzung eines entsprechende Stellplatzschlüssels (1,5 Stellplätze je Wohneinheit) wird eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen sowie eine angemessene Organisation des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes sichergestellt.

Im Sinne einer nachhaltigen und umweltverträglichen Entwicklung sind Schottergärten unzulässig. Befestigte oder bekieste Flächen sind infolgedessen lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Nutzung angemessene Maß beschränken.

Die getroffenen Festsetzungen tragen dazu bei, dass sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung einfügt.

# 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 Planungsent- scheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe "Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe "Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe "Fazit")
- Abwägungsergebnis (siehe "Fazit")

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnund 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.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 950 m². Es befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist überwiegend von Wohngebäuden sowie westlich und südlich von Grünflächen umgeben.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die geplante Wohnbebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und somit zu Beeinträchtigungen führen kann.

Gegenseitige Beeinträchtigungen des Plangebietes mit dem Bestand im Umfeld sind daher nicht zu erwarten. Es wird von gegenseitiger Rücksichtnahme ausgegangen.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohnund Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Aufgrund der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption wird durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise eine Grenzbebauung ermöglicht, um eine bauliche Verbindung zwischen Bestandsgebäude und baulicher Erweiterung zu realisieren. Darüber hinaus sind ausreichende Abstände zur umliegenden Bebauung vorhanden. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der baulichen Anlagen ist infolgedessen sichergestellt.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde und sichere Wohnund Arbeitsverhältnisse durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Die bislang untergenutzte Freifläche wird für eine bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken in innerörtlicher Lage bereitgestellt. Die Planung bedient die konkrete Nachfrage nach geeignetem Wohnraum in der Gemeinde.

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

Die Planung hat aufgrund ihres sehr geringen Umfangs und dem Einfügen in die Topografie und Bestandsbebauung keine räumliche Fernwirkung.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Die festgesetzte Dimensionierung der zukünftigen Bebauung ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang unbebaute Fläche in innerörtlicher Lage. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll ergänzt und arrondiert. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Art und Maß der baulichen Nutzungs sowie Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche orientieren sich an den, in der näheren Umgebung, vorherrschenden Bau- und Nutzungsstrukturen. Ein harmonisches Einfügen in den Siedlungsbestand und das vorherrschende Ortsbild ist dementsprechend sichergestellt.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang untergenutzte innerörtliche Freifläche. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung, einschließlich privater Gartenflächen, an und wird darüber hinaus bereits in Teilen als Garten- sowie Stellplatzfläche genutzt.

Dementsprechend besteht bereits eine eindeutige anthropogene Prägung bzw. Vorbelastung. Durchgangsverkehr besteht aufgrund der Erschließung durch eine Stichstraße nicht. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (unter anderem Nutzung als Stellplätze und Gartenfläche) weist der Geltungsbereich bereits Beeinträchtigungen auf und verfügt somit über keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Es sind keine Hinweise auf Konflikte mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten erkennbar.

Auswirkungen auf den westlich bzw. südlich gelegenen FFH-Lebensraumtyp sowie den westlich entlang der Merch gelegenen geschützten Landschaftsbestandteil können ausgeschlossen werden.

Infolgedessen werden umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt. Erhebliche vom Planvorhaben ausgehende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können insgesamt ausgeschlossen werden.

Im Übrigen gelten gemäß § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

### Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Baumaßnahmen vollzogen. Das durch die Planung mögliche, zusätzliche Verkehrsaufkommen durch neue Anlieger ist vernachlässigbar. Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes organisiert.

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

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt und sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der Straße "Am Börrchen" grundsätzlich vorhanden. Die bestehende Entwässerung des Bestandswohnhauses kann mit genutzt werden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

### Auswirkungen auf die Belange des Klimas und Belange des Hochwasserschutzes

Aufgrund des sehr geringen Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden. Ferner können negative Auswirkungen auf die westlich des Plangebietes (ca. 50 m) verlaufende Kaltluftabflussbahn ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist aus Vorsorgegründen ein Hinweis zum Abfluss des Wassers bei Starkregenereignissen in den Plan mit aufgenommen worden.

### Auswirkungen auf private Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, 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 festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

# Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

### Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung
- Sinnvolle Ergänzung und Arrondierung des Siedlungsbestandes in der Straße "Am Börrchen"
- Erweiterung des Wohnangebotes und Reaktion auf die bestehende Nachfrage innerhalb der Gemeinde
- Keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes und des Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung (geringer Erschlie-Bungsaufwand: Infrastruktur ist grundsätzlich vorhanden)
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sprechen.

### **Fazit**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde Illingen zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.