

Vorn am Schnackenberg, 1. Erweiterung

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Illingen,
Ortsteil Hirzweiler

ENTWURF

16.04.2026



K E R N
P L A N

Vorn am Schnackenberg, 1. Erweiterung

Im Auftrag:



Gemeinde Illingen
Hauptstraße 86
66557 Illingen

IMPRESSUM

Stand: 16.04.2026, Entwurf

Verantwortlich:

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

Abteilungsleitung:

Lisa Detzler, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Projektbearbeitung:

Jessica Sailer, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Hinweis:

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	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	13
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	15
Anlage: Umweltbericht	

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan „Vorn am Schnackenberg, 1. Erweiterung“ erweitert den Geltungsbereich des seit dem 27. Februar 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vorn am Schnackenberg“ um einen nord-östlich angrenzenden Teilbereich. Die Erweiterung umfasst rückwärtige Grundstücksflächen, die bislang außerhalb des Geltungsbereichs lagen und planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen als private Garten- und Erholungsflächen rechtsverbindlich zu regeln und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern. Hierzu wird der zulässige Nutzungsrahmen für diese Flächen konkret festgelegt, sodass typische gärtnerische und erholungsbezogene Nutzungen weiterhin ermöglicht, städtebaulich nicht gewollte Nutzungen dagegen ausgeschlossen werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt – unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzungen – über die betreffenden Wohnbaugrundstücke der Faulenbergstraße.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich). Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der 1. Erweiterung des seit dem 27. Februar 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vorn am Schnackenberg“. Die Gemeinde Illingen hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Vorn am Schnackenberg, 1. Erweiterung“ im Ortsteil Hirzweiler beschlossen.

Parallel zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vorn am Schnackenberg, 1. Erweiterung“ umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Der Geltungsbereich des seit dem 27. Februar 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vorn am Schnackenberg“ mit den darin getroffenen Festsetzungen (u.a. zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung) bleibt unverändert bestehen.

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

Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist das Büro Dr. Maas GbR, Otto-Hahn-Hügel 49, 66740 Saarlouis, beauftragt.



Kataster mit Geltungsbereich des Erweiterungsplans; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, Stand: 17.11.2025; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Illingen stellt den zu überplanenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich jedoch im Bestand bereits um private Gartenflächen, die für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht zur Verfügung stehen.

Mit der Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ wird in sollen Fällen i.d.R zum Ausdruck gebracht, dass das betreffende Gebiet trotz vorhandener Siedlungsansätze nicht einer weiteren baulichen Entwicklung zugeführt werden soll, etwa Ausweisung eines Wohngebietes durch Bebauungsplan

(Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Kment, 159. EL Mai 2025, BauGB § 35 Rn. 587, beck-online).

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffene Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ übernimmt diese planerische Grundentscheidung und konkretisiert sie. Die bereits bestehende Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen als private Garten- und Erholungsflächen sowie ihre Funktion als Freiraum wird gesichert; Nutzungen bzw. Entwicklungen, die dieser Freiraumnutzung zuwiderlaufen – insbesondere eine zu starke bauliche Verdichtung – werden demgegenüber ausgeschlossen.

Angesichts der o.g. Ausführungen, der geringen Flächengröße sowie der Tatsache, dass der betreffende Bereich im Osten durch einen Gehölzriegel als räumliche Zä-

sur begrenzt wird, ist davon auszugehen, dass sich der vorliegende Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt bzw. sich aus dem Entwicklungsspielraum des Flächennutzungsplanes ableiten lässt.



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

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Hirzweiler im rückwärtigen Bereich der Faulenbergstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, wie folgt, begrenzt:

- im Norden durch Grün-/ Freiflächen mit Gehölzstrukturen,
- im Osten durch einen Feldweg und einen Gehölzstreifen,
- im Süden durch Grün-/ Freiflächen bzw. landwirtschaftliche Flächen sowie
- im Westen durch private Gartenflächen der Wohnbebauung der Faulenbergstraße.

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst rückwärtige Grundstücksflächen; diese werden überwiegend als private Gartenflächen von der in der Faulenbergstraße ansässigen Wohnbevölkerung genutzt.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Westen und Südwesten durch Wohnbebauung mit den zugehörigen Privatgärten und hieran anschließenden Frei-/ Grün- bzw. Landwirtschaftsflächen mit Gehölzstrukturen geprägt. Im Norden, Osten und Südosten schließen Frei-/ Grünflächen mit Gehölz-

strukturen und Landwirtschaftsflächen an das Plangebiet an. Östlich des Plangebietes befindet sich der Alte evangelische Friedhof Hirzweiler, weiter nördlich liegt der Faulenberger Hof.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich vollständig in privatem Eigentum.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten ab.

Durch die zulässigen Nutzungen kann es zu Reliefveränderungen kommen, da Geländemodellierungen erforderlich sein können.



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

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt – unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzungen – über die betreffenden Wohnbaugrundstücke der Faulenbergstraße.

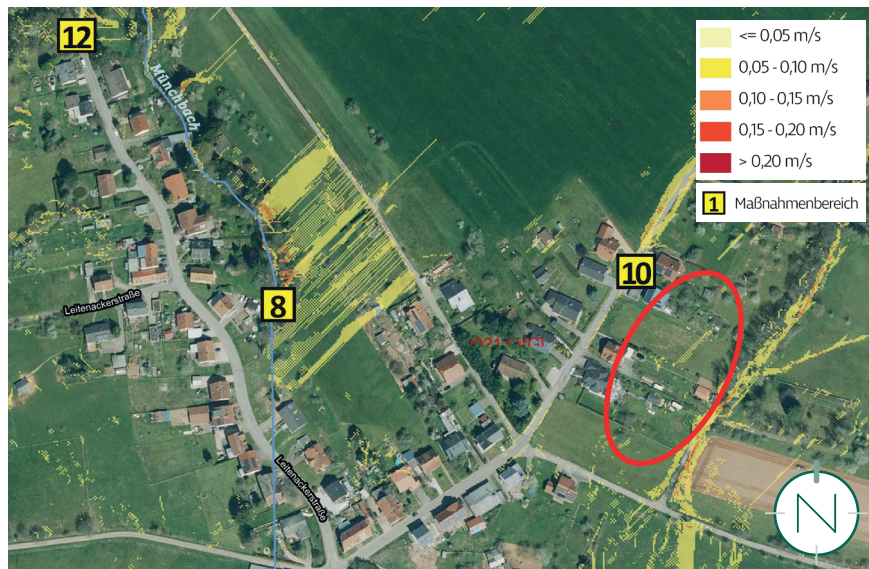
Die Anbindung der o.g. Wohnbaugrundstücke an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die südwestlich gelegene Hirzbachstraße (Landesstraße L 130). Die Bundesstraße B 41 sowie die Autobahnen BAB 1 und BAB 8 sind in etwa 10 km Entfernung zu erreichen. Die nächstgelegene Bushaltestelle mit u.a. der Buslinie R12 „St. Wendel – Marpingen – Hirzweiler – Neunkirchen“ befindet sich ebenfalls in der Hirzbachstraße.

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 entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze überschwemmt. In diesem Bereich ist vereinzelt mit Überflutungstiefen von bis zu 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 lediglich nordwestlich des Plangebietes im Bereich der Faulenbergstraße die Maßnahme Nr. 10 verortet. Es wird folgende Situation beschrieben: „Das Ein-



Auszug aus der Maßnahmenkarte ($N = 50 \text{ mm/h}$) mit potenziellen Abflusskonzentrationen und Fließgeschwindigkeiten bei Starkregen mit Verortung des Plangebietes; erstellt vom Planungsbüro Hömme GBR - Ingenieurbüro für Wasserbau und Wasserwirtschaft, Römerstraße 1, 54340 Pölich; Bearbeitung: Kernplan GmbH

lassbauwerk vor Nr. 21 funktioniert laut Anlieger nicht ordnungsgemäß, da ein Großteil des Oberflächenabflusses daran vorbei fließt. Auch der Graben zum Einlass funktioniert nicht, das Wasser fließt am Einlass vorbei. Viel Wasser wird der Faulenbergstraße von den Wiesenflächen zugeführt, Anlieger haben bereits Mauern zur Eigenvorsorge errichtet.“ Als Ziel wird in diesem Zusammenhang u.a. formuliert: Das „[...] Einlassbauwerk [...] muss regelmäßig kontrolliert und unterhalten werden. [...] Die gesamte Abfluss- und Entwässerungssituation sollte hier überprüft und wiederhergestellt werden.“ (Quelle: Konzept zur Starkregen- und Hochwasservorsorge für die Gemeinde Illingen - Ortsteil Hirzweiler S. 74 f.; Pölich, Juni 2023; Planungsbüro Hömme GbR – Ingenieurbüro für Wasserbau und Wasserwirtschaft.)

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

Generell ist hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen als private Garten- und Erholungsflächen rechtsverbindlich zu regeln und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern. Hierzu wird der zulässige Nutzungsrahmen für diese Flächen konkret festgelegt, sodass typische gärtnerische und erholungsbezo-



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

gene Nutzungen weiterhin ermöglicht, städtebaulich nicht gewollte Nutzungen dagegen ausgeschlossen werden. Hierdurch soll das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

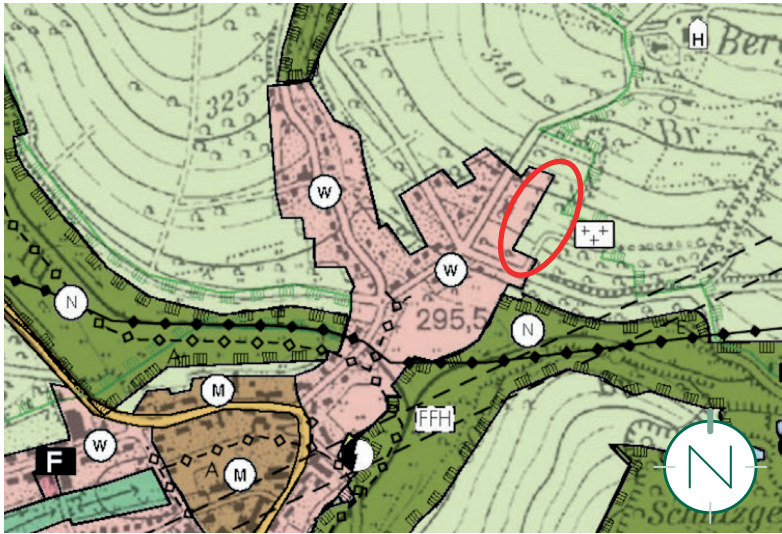
Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen bei der Aufstellung bzw. Erweiterung eines Bebauungsplanes eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen 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.


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

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	Der nördliche Teil des Plangebietes ist im LEP Umwelt 2004 als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Im neuen LEP 2030, 2. Entwurf vom 23.09.2025, hingegen wird der vorgenannte Bereich gänzlich ausgespart. Somit ist zukünftig eine Herausnahme der betroffenen Flächen aus dem Vorranggebiet für Landwirtschaft geplant.
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.“ • G (21) „Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. [...]“ • (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.“ • das Vorhaben entspricht den o.g. Zielen und Grundsätzen; es ergeben sich demnach keine Restriktionen für das Vorhaben.
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen <ul style="list-style-type: none"> • Das nächstgelegene FFH- und Vogelschutzgebiet „Naturschutzgroßvorhaben III“ mit der Kennung FFH-6508-301 und VSG-6508-301 befindet sich in einer Entfernung von etwa 30 m südlich des Plangebietes.
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 östlichen Bereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Illingen - Hirzweiler/Welschbach mit der Kennung LSG-L-4.02.04 an das Plangebiet an. • Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Täler der Ill und ihrer Nebenbäche“ mit der Kennung NSG-104 befindet sich in einer Entfernung von etwa 30 m südlich des Plangebietes. Dieses ist mit dem Umgriff des FFH- und Vogelschutzgebietes mit der Bezeichnung „Naturschutzgroßvorhaben III“ identisch.
Biotopkartierung Saarland	nicht betroffen <ul style="list-style-type: none"> • Das nächstgelegene geschützte Biotop mit der Kennung GB-6508-0297-2016 befindet sich südlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 110 m.

Kriterium	Beschreibung
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
Unzerschnittene Räume nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht	
Allgemein verständliche Zusammenfassung	<p>Im Ortsteil Hirzweiler der Gemeinde Illingen wird der Bebauungsplan „Vorn am Schnackenberg“ um einen etwa 0,6 ha großen Bereich erweitert. Ziel ist es, bislang im Außenbereich liegende rückwärtige Grundstücksflächen planungsrechtlich zu ordnen und dauerhaft als private Garten- und Erholungsflächen festzusetzen. Unerwünschte bauliche Entwicklungen sollen verhindert werden, während typische Gartennutzungen weiterhin zulässig bleiben.</p> <p>Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dar und bewertet die Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter.</p> <p>Schutzgut Mensch</p> <p>Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Lärm, Schadstoffe oder sonstige Emissionen. Die Flächen werden weiterhin als Gärten genutzt; eine Veränderung der Wohn- oder Erholungsqualität ist nicht zu erwarten. Insgesamt sind die Auswirkungen als gering einzustufen.</p> <p>Schutzgut Arten und Biotope</p> <p>Das Gebiet besteht überwiegend aus intensiv genutzten Gartenflächen, Wiesen und einer Weide mit insgesamt geringer ökologischer Wertigkeit. Geschützte Arten oder wertvolle Lebensräume sind nicht betroffen. Die artenschutzrechtliche Prüfung zeigt, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden und ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden sind. Die Auswirkungen sind gering.</p> <p>Schutzgut Boden</p> <p>Durch kleine bauliche Anlagen wie Gartenhäuser oder Wege kommt es zu einer geringen zusätzlichen Versiegelung. Die natürlichen Bodenfunktionen bleiben weitgehend erhalten, da die Eingriffe kleinräumig sind und bodenschonende Maßnahmen vorgesehen sind. Die Auswirkungen sind gering bis mäßig.</p> <p>Schutzgut Wasser</p> <p>Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Versickerungsfähigkeit bleibt größtenteils erhalten, da nur geringe Flächen versiegelt werden dürfen. Auswirkungen auf Grundwasser oder Oberflächenabfluss sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen sind gering.</p> <p>Schutzgut Klima</p> <p>Die Fläche bleibt überwiegend unversiegelt und behält ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Lokalklimatische Veränderungen sind aufgrund der geringen Eingriffe nicht zu erwarten. Die Auswirkungen sind gering.</p> <p>Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>Das Gebiet ist bereits durch Gärten geprägt und nur eingeschränkt einsehbar. Die zulässigen baulichen Anlagen sind klein und fügen sich in die Umgebung ein. Eine relevante Veränderung des Landschaftsbildes tritt nicht ein. Die Auswirkungen sind gering.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Kultur- und Sachgüter Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmäler oder sonstigen schützenswerten Sachgüter vorhanden.</p> <p>Ausgleich Da im Wesentlichen der bestehende Zustand planungsrechtlich gesichert wird und keine erheblichen Eingriffe erfolgen, ist keine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.</p> <p>Gesamtbewertung Die Planung führt insgesamt nur zu geringen Umweltauswirkungen. Sie dient vor allem der geordneten Entwicklung und Sicherung bestehender Gartennutzungen, ohne den Naturhaushalt oder die Schutzgüter wesentlich zu beeinträchtigen.</p>
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Illingen stellt den zu überplanenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Diese Darstellung bringt zum Ausdruck, dass der Bereich keiner weiteren baulichen Entwicklung, insbesondere nicht der Ausweisung eines Baugebietes (z.B. Wohngebiet), zugeführt werden soll.</p> <p>Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffene Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ übernimmt diese planerische Grundentscheidung und konkretisiert sie. Die bereits bestehende Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen als private Garten- und Erholungsflächen sowie ihre Funktion als Freiraum wird gesichert; Nutzungen bzw. Entwicklungen, die dieser Freiraumnutzung zuwiderlaufen – insbesondere eine zu starke bauliche Verdichtung – werden demgegenüber ausgeschlossen.</p> <p>Angesichts der o.g. Ausführungen, der geringen Flächengröße sowie der Tatsache, dass der betreffende Bereich im Osten durch einen Gehölzriegel als räumliche Zäsur begrenzt wird, ist davon auszugehen, dass sich der vorliegende Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt bzw. aus dem Entwicklungsspielraum des Flächennutzungsplanes ableiten lässt.</p>  <p>Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Illingen</p>

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<p>Für das Plangebiet selbst liegt kein Bebauungsplan vor.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan „Vorn am Schnackenberg, 1. Erweiterung“ erweitert den Geltungsbereich des seit dem 27. Februar 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vorn am Schnackenberg“ um einen nordöstlich angrenzenden Teilbereich. Die Erweiterung umfasst rückwärtige Grundstücksflächen, die bislang außerhalb des Geltungsbereichs lagen und planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen als private Garten- und Erholungsflächen rechtsverbindlich zu regeln und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern. Hierzu wird der zulässige Nutzungsrahmen für diese Flächen konkret festgelegt, sodass typische gärtnerische und erholungsbezogene Nutzungen weiterhin ermöglicht, städtebaulich nicht gewollte Nutzungen dagegen ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Geltungsbereich des seit dem 27. Februar 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vorn am Schnackenberg“ mit den darin getroffenen Festsetzungen (u.a. zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung) bleibt unverändert bestehen.</p> <p>Der Bebauungsplan „Vorn am Schnackenberg“ (1981) setzt ein Allgemeines Wohngebiet, eine GRZ von 0,2 bis 0,4, eine GFZ von 0,2 bis 0,8, talseitig zwei und bergseitig ein Vollgeschoss sowie eine offene Bauweise mit der Zulässigkeit von ausschließlich Einzelhäusern fest.</p>  <p>Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Vorn am Schnackenberg“ (1981) der Gemeinde Illingen mit Verortung des Erweiterungsbereichs (Bebauungsplan „Vorn am Schnackenberg, 1. Erweiterung“)</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Mit der Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ soll die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen als private Garten- und Erholungsflächen rechtsverbindlich geregelt und unerwünschte Entwicklungen verhindert werden. Hierzu wird der zulässige Nutzungsrahmen für diese Flächen konkret festgelegt, sodass typische gärtnerische und erholungsbezogene Nutzungen weiterhin ermöglicht, städtebaulich nicht gewollte Nutzungen im Umkehrschluss dagegen ausgeschlossen werden.

Bei den festgesetzten, zulässigen Nutzungen handelt es sich um verfahrensfreie Vorhaben i.S.d. § 61 LBO.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind nur Anlagen zulässig, die der zweckentsprechenden Nutzung als Erholungsgarten dienen und den Charakter der Grünflächen nicht überlagern. Hierzu zählen insbesondere untergeordnete Ausstattungselemente wie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen sowie Spiel- und Sportgeräte (z.B. Schaukel, Sandkasten, Kleinkinderutsche, Reckstange).

Ergänzend werden Schwimmbecken einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen zugelassen, da sie ebenfalls der privaten Freizeit- und Erholungsnutzung dienen.

Die Zulässigkeit von maximal einem eingeschossigen Gebäuden bis zu 75 m³ Brutto-Rauminhalt je Grundstücksfläche (z.B. Gartenhaus) trägt dem Bedarf nach witterungsgeschützten Aufenthalts- und Lagerräumen Rechnung, ohne dass eine optische oder funktionale Gleichstellung mit Wohngebäuden entsteht. Durch die zahlenmäßige Begrenzung, die Beschränkung auf eine eingeschossige Bauweise und das geringe zulässige Bauvolumen wird eine untergeordnete, dem Garten dienende bauliche Nutzung sichergestellt.

Darüber hinaus sind kleinere Gewächshäuser sowie Holzunterstände (jeweils bis max. 30 m³ Brutto-Rauminhalt) zulässig, wobei die Begrenzung auf 30 m³ den Regelungen der LBO Saarland entnommen ist (vgl. § 8 Abs. 2 Nr. 4 LBO, dort: Brutto-Rauminhalt



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, Stand: 17.11.2025; Bearbeitung: Kernplan GmbH

der einzelnen Nebenanlagen bzw. Gewächshäuser jeweils max. 30 m³). Damit wird sichergestellt, dass es sich um untergeordnete, gartenbezogene Anlagen handelt, die unmittelbar der gärtnerischen Nutzung (z. B. Anzucht, Verlängerung der Vegetationsperiode, Schutz empfindlicher Pflanzen) bzw. der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Pflege der Grünflächen (durch witterungsgeschützte und trockene Lagerung von Holz) dienen.

Einfriedungen und Sichtschutzwände sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, um einerseits den notwendigen Schutz der Privatsphäre und eine klare Grundstücksabgrenzung zu ermöglichen – andererseits aber eine übermäßige Abschottung, Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung sowie einer übermäßigen baulichen Prägung des Orts- und Landschaftsbildes entgegenzuwirken.

Abschließend sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen Wege zulässig, soweit sie der Erreichbarkeit der Gärten und der Erschließung der vorgenannten zulässigen Nutzungen dienen.

Garagen sowie Carports sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ausdrücklich unzulässig, weil sie nicht der gartenbezogenen Erholung dienen, sondern primär dem Abstellen von Kraftfahrzeugen – und damit dem festgesetzten Nutzungszweck widersprechen.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Flächen, die nicht für die zulässigen Nutzungen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Unversiegelte Oberflächen ermöglichen ein Versickern von Niederschlägen und dienen folglich dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus.

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

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

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

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Dacheindeckung und Fassadengestaltung:

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“, auf der u.a. untergeordnete eingeschossige Gebäude (z.B. Gartenhäuser) zulässig sind, werden zur Sicherung eines orts- und landschaftsverträglichen Erscheinungsbildes die Verwendung glänzender bzw. stark reflektierender Materialien für Dach- und Fassadenflächen ausgeschlossen.

Glänzende bzw. spiegelnde Oberflächen können zu erheblichen Reflexionen und Blendwirkungen führen, die die Erholungsfunktion der Gärten sowie die Nutzung der angrenzenden Grundstücke beeinträchtigen können. Darüber hinaus würde eine solche Materialwahl dem angestrebten naturnahen, durch Grünstrukturen geprägten Charakter der Erholungsgärten widersprechen und sich nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

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 bzw. Erweiterung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Vorn am Schnackenberg, 1. Erweiterung“ eingestellt:

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

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

Mit der vorliegenden Planung soll die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohnbebauung in der Faulenbergstraße als private Garten- und Erholungsflächen rechtsverbindlich geregelt und unerwünschte Entwicklungen verhindert werden. Hierzu wird der zulässige Nutzungsrahmen für diese Flächen konkret festgelegt. Typische gärtnerische und erholungsbezogene Nutzungen werden weiterhin ermöglicht. Im Umkehrschluss wird jede Form der Nutzung, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen kann, ausgeschlossen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet.

Für die innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen zulässigen Nutzungen gelten die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen.

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

Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie auf die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Mit der Festsetzung der rückwärtigen Grundstücksflächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ und den darin zulässigen Nutzungen (u.a. Schwimmbecken, Spiel- und Sportflächen) wird den Bedürfnissen der Bevölkerung nach Möglichkeiten zur Erholung, zur sportlichen Betätigung und Freizeitgestaltung im unmittelbaren Wohnumfeld Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Hirzweiler im Bereich der Faulenbergstraße und umfasst rückwärtige Grundstücksflächen; diese werden überwiegend als private Gartenflächen von der in der Faulenbergstraße ansässigen Wohnbevölkerung genutzt.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch Grün-/ Freiflächen mit Gehölzstrukturen, im Osten durch einen Feldweg und einen Gehölzstreifen, im Süden durch Grün-/ Freiflächen bzw. landwirtschaftliche Flächen sowie im Westen durch private Gartenflächen der Wohnbebauung der Faulenbergstraße. Die Umgebung des Plangebietes ist im Westen und Südwesten durch Wohnbebauung mit den zugehörigen Privatgärten und hieran anschließenden Frei-/ Grün- bzw. Landwirtschaftsflächen mit Gehölzstrukturen geprägt. Im Norden, Osten und Südosten schließen Frei-/ Grünflächen mit Gehölzstrukturen und Landwirtschaftsflächen an das Plangebiet an. Östlich des Plangebietes befindet sich der Alte evangelische Friedhof Hirzweiler, weiter nördlich liegt der Faulenberger Hof.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen als private Garten- und Erholungsflächen rechtsverbindlich zu regeln und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern.

Angesichts der getroffenen Festsetzungen (u.a. zulässige Nutzungen, Reduzierung des Versiegelungsgrades auf ein Mindestmaß, Aufnahme örtlicher Bauvorschriften zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung) ist davon auszugehen, dass das Orts- und Landschaftsbild durch die Planung nicht signifikant nachteilig beeinflusst wird.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Die Erweiterung des Bebauungsplans „Vorn am Schnackenberg“ (ca. 0,6 ha) dient der rechtlichen Sicherung bestehender Garten- und Erholungsflächen. Da im Wesentlichen der Ist-Zustand festgeschrieben wird und nur geringfügige Versiegelungen (z. B. Gartenhäuser) zulässig sind, treten keine er-

heblichen Umweltauswirkungen auf.

Alle Schutzgüter (Mensch, Boden, Wasser, Klima, Arten und Landschaftsbild) sind nur geringfügig betroffen; artenschutzrechtliche Konflikte bestehen nicht. Da keine signifikanten Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen, sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft

Der nördliche Teil des Plangebietes ist im LEP Umwelt 2004 zwar als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Im neuen LEP 2030, 2. Entwurf vom 23.09.2025, hingegen wird der vorgenannte Bereich gänzlich ausgespart.

Aufgrund der geplanten Herausnahme der betroffenen Flächen aus dem Vorranggebiet für Landwirtschaft im LEP 2030 (2. Entwurf vom 23.09.2025), der bereits bestehenden Nutzung des Plangebietes sowie der überschaubaren betroffenen Flächengröße ist davon auszugehen, dass signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft nicht zu erwarten sind. Zudem ist angesichts der vorhandenen Nutzung als private Gärten eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen faktisch ausgeschlossen und auch künftig nicht realisierbar, sodass der Fläche bereits derzeit keine landwirtschaftliche Funktion im Sinne einer regulären Nutzung zukommt.

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

Negative Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs sowie auf die Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ und den darin zulässigen Nutzungen entsteht kein zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die betreffenden Wohnbaugrundstücke der Faulenbergstraße.

Ein zusätzlicher Bedarf an Ver- und Entsorgungsinfrastruktur entsteht nicht, da keine Bebauung und keine neue Nutzung mit Wasser-/Abwasseranfall vorgesehen ist; die Entsorgung anfallender Gartenabfälle erfolgt im Rahmen der üblichen privaten Gartenbewirtschaftung (z. B. Kompostierung

bzw. über die kommunale Grüngutentsorgung).

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

Gemäß der Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Illingen werden im Falle eines Starkregenereignisses $N = 50$ mm/h Teile des Plangebietes entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze überschwemmt. In diesem Bereich ist vereinzelt mit Überflutungstiefen von bis zu 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 wird lediglich nordwestlich des Plangebietes im Bereich der Faulenbergstraße die Maßnahme Nr. 10 verortet. Es wird folgende Situation beschrieben: „Das Einlassbauwerk vor Nr. 21 funktioniert laut Anlieger nicht ordnungsgemäß, da ein Großteil des Oberflächenabflusses daran vorbei fließt. Auch der Graben zum Einlass funktioniert nicht, das Wasser fließt am Einlass vorbei. Viel Wasser wird der Faulenbergstraße von den Wiesenflächen zugeführt, Anlieger haben bereits Mauern zur Eigenvorsorge errichtet.“ Als Ziel wird in diesem Zusammenhang u.a. formuliert: Das „[...] Einlassbauwerk [...] muss regelmäßig kontrolliert und unterhalten werden. [...] Die gesamte Abfluss- und Entwässerungssituation sollte hier überprüft und wiederhergestellt werden.“ (Quelle: Konzept zur Starkregen- und Hochwasservorsorge für die Gemeinde Illingen - Ortsteil Hirzweiler S. 74 f.; Pöllich, Juni 2023; Planungsbüro Hömme GbR – Ingenieurbüro für Wasserbau und Wasserwirtschaft.)

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

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

Angesichts der bereits bestehenden Nutzungen im Plangebiet und den im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (Beschränkung der zulässigen Nutzungen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen, Reduzierung des Versiegelungsgrades im Plangebiet auf ein Mindestmaß) und den aufgenommenen Hinweisen zum Thema Starkregen ist davon auszugehen, dass signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge nicht zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Das Plangebiet umfasst rückwärtige Grundstücksflächen; diese werden überwiegend als private Gartenflächen von der in der Faulenbergstraße ansässigen Wohnbevölkerung genutzt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Flächen als private Garten- und Erholungsflächen rechtsverbindlich zu regeln und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern.

Wichtige Stellschraube einer klimaresilienten Planung ist die Begrenzung der Bodenversiegelung. Hierzu werden im vorliegenden Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen (Beschränkung der zulässigen Nutzungen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen, Reduzierung des Versiegelungsgrades im Plangebiet auf ein Mindestmaß).

Angesichts der bereits bestehenden Nutzungen im Plangebiet und den im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (u.a. Beschränkung der zulässigen Nutzungen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen, Reduzierung des Versiegelungsgrades im Plangebiet auf ein Mindestmaß) sowie der geringen Flächengröße ist davon auszugehen, dass signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Klimas nicht zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst rückwärtige Grundstücksflächen; diese werden überwiegend als private Gartenflächen von der in der Faulenbergstraße ansässigen Wohnbevölkerung genutzt.

Mit der vorliegenden Planung soll die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohnbebauung in der Faulenbergstraße als private Garten- und Erholungsflächen

rechtsverbindlich geregelt und unerwünschte Entwicklungen verhindert werden. Hierzu wird der zulässige Nutzungsrahmen für diese Flächen konkret festgelegt. Typische gärtnerische und erholungsbezogene Nutzungen werden weiterhin ermöglicht; städtebaulich nicht gewollte Nutzungen dagegen ausgeschlossen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (Beschränkung der zulässigen Nutzungen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen, Reduzierung des Versiegelungsgrades im Plangebiet auf ein Mindestmaß) tragen zu einem Erhalt der Bodenfunktionen im Plangebiet insofern bei, dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird.

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

Auswirkungen auf private Belange

Das Plangebiet umfasst rückwärtige Grundstücksflächen; diese werden überwiegend als private Gartenflächen von der in der Faulenbergstraße ansässigen Wohnbevölkerung genutzt. Mit der vorliegenden Planung soll die Nutzung der vorgenannten Grundstücksflächen der Wohnbebauung in der Faulenbergstraße als private Garten- und Erholungsflächen rechtsverbindlich geregelt und unerwünschte Entwicklungen verhindert werden. Hierzu wird der zulässige Nutzungsrahmen für diese Flächen konkret festgelegt. Typische gärtnerische und erholungsbezogene Nutzungen werden weiterhin ermöglicht; städtebaulich nicht gewollte Nutzungen werden dagegen ausgeschlossen.

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 den Eigentümern des Plangebietes und der angrenzenden Grundstücke unzumutbar ist.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauord-

nungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten).

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung bzw. Erweiterung 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 Bebauungsplanes

- planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohnbebauung in der Faulenbergstraße mit gleichzeitigem Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen und Entwicklungen
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden, ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die betreffenden Wohnbaugrundstücke der Faulenbergstraße
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sowie auf die Belange des Klimas

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Dabei überwiegen die für die Planung sprechenden Argumente deutlich. Insbesondere wird durch die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohnbebauung in der Faulenbergstraße als private Garten- und Erholungsflächen bei gleichzeitigem Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Für die betroffenen Grundstückseigentümer wird hierdurch zum einen Planungssicherheit geschaffen, zum anderen wird mit den getroffenen Festsetzungen künftigen Fehlentwicklungen wirksam entgegengewirkt.

Es gibt weder signifikant nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild noch sind signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sowie auf die Belange des Klimas zu erwarten. Auch sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs zu erwarten.

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