

Feuerwehrhaus Löschbezirk Bohnental

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Tholey,
Ortsteil Scheuern

ENTWURF

Stand: 27.11.2025



K E R N
P L A N

Feuerwehrhaus Löschbezirk Boh- nental

Im Auftrag der:



Gemeinde Tholey
Im Kloster 1
66636 Tholey

IMPRESSUM

Stand: 27.11.2025, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Fabian Burkhard, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

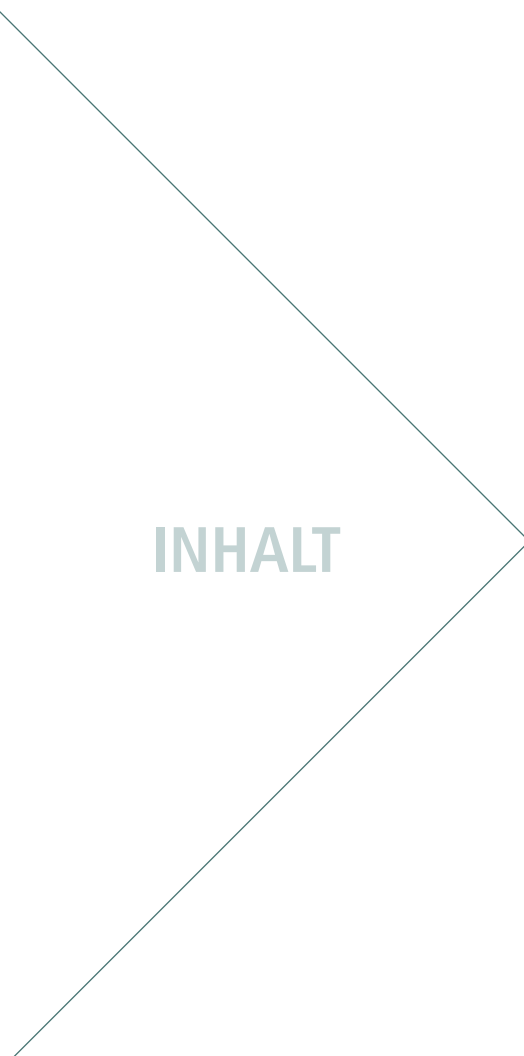
Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

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

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

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

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	9
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	12

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



Die Gemeinde Tholey plant im Zuge der Zusammenlegung von Löschbezirken den Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrhauses für die Löscheinheiten Überroth, Lindscheid und Scheuern auf einer Fläche nördlich der Landesstraße L 145, südwestlich des Ortseingangs des Ortsteils Scheuern zwischen Lindscheid (ca. 500m nördlich), Scheuern (ca. 500m östlich) und Neipel (ca. 150m westlich).

Ziel ist es, Brandschutz und Feuerwehrversorgung in der Gesamtgemeinde zu optimieren und zukunftssicher auszurichten.

Der Brandschutz stellt eine Pflichtaufgabe der Gemeinde dar. Freiwillige Feuerwehren vor Ort stellen die einzige Versorgungsfunktion im Brandfall dar und haben somit einen enormen Wert für das Allgemeinwohl. Mit den wachsenden Anforderungen an Technik, Sicherheit und Einsatzbereitschaft ist es unerlässlich, dass die entsprechende Infrastruktur den modernen Standards entspricht und bei Bedarf angepasst wird.

Die bestehenden Feuerwehrhäuser in den oben genannten Ortsteilen entsprechen vor diesem Hintergrund nicht mehr den aktuellen Anforderungen (u. a. bezüglich Raum- / Flächenbedarf nach DIN 14092, Vorschriften des Unfallschutzes und der Arbeitssicherheit, Stand der Technik).

Die aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche angrenzend zur L 145 (Gemarkung Scheuern) bietet sich hierbei als optimaler Standort für die Errichtung eines modernen und den jeweiligen Anforderungen entsprechenden Feuerwehrhaus an. Darüber hinaus verfügt der neue Standort über eine sehr gute Verkehrsanbindung bzw. über eine gute Erreichbarkeit der einzelnen Ortsteile sowie über ausreichend Raum, um alle erforderlichen Einrichtungen und Funktionen innerhalb des Geltungsbereiches unterzubringen. Ein solcher Neubau kann sowohl Effizienz und Einsatzbereitschaft der Feuerwehr steigern als auch Sicherheit und Arbeitsbedingungen der Feuerwehrleute verbessern.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die südlich angrenzende L 145 und die westlich angrenzende Talbachstraße gesichert.

Da die Fläche derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist, ist die geplante Nutzung derzeit nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Tholey hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus Löschbezirk Bohnental“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.960 m².

Parallel zum Bebauungsplan ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung. (Der Umweltbericht liegt als Vorentwurf vor und wird erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fertiggestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kann zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB Stellung genommen werden.)

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

Mit der Erstellung des Umweltberichts ist das Büro Matthias Habermeier, Umwelt- und Regionalentwicklung, Jahnstraße 21, 66440 Blieskastel, beauftragt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey stellt für die Fläche eine Fläche für Landwirtschaft dar. Da der Bebauungsplan aufgrund der geplanten Gemeinbedarfsfläche nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus Löschbezirk Bohnental“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt im Westen der Gemarkung Scheuern, nördlich der L 145 und östlich der Talbachstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch Freiflächen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der L 145
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Talbachstraße.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche.

Die direkte Umgebung ist folglich vor allem durch die angrenzenden Grün- bzw. Freiflächen sowie durch die Verkehrsflächen der L 145 und der Talbachstraße geprägt. Der Ortsteil Neipel befindet sich ca. 150m östlich des Plangebietes. Die Ortsteile Lindscheid und Scheuern liegen ca. 500m nördlich und östlich.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Privateigentum. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden von der Gemeinde im Zuge der Umsetzung des Vorhabens erworben. Daher ist eine zeitnahe Verwirklichung der Planung anzunehmen.

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten leicht ab. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

Verkehr

Das Plangebiet ist bereits über die L 145 und die Talbachstraße grundsätzlich er-

schlossen. Die L 145 bindet das Gebiet an die Autobahn A 1 (AS 139 „Tholey-Hasborn“, 7 km) und somit an das überörtliche Verkehrsnetz an. Die Zufahrt zum Plangebiet soll über einen Zufahrtsbereich an der Talbachstraße erfolgen.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit zusammenhängende Anschlusspunkte sind derzeit vor Ort noch nicht vorhanden. Die Entwässerung ist als Trennsystem vorzusehen.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.

Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...).“

Gemäß Geoportal des Saarlandes ist das Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser jedoch nicht geeignet (Quelle: LVGL, Geoportal Saarland; Stand der Abfrage: 10.11.2025).

Unbelastetes Niederschlagswasser soll deshalb, wenn eine Versickerung technisch nicht möglich ist, auf dem Grundstück verbraucht oder in einen geeigneten Vorfluter eingeleitet werden. Anfallendes Schmutzwasser soll in die Kanalisation abgeleitet werden.



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

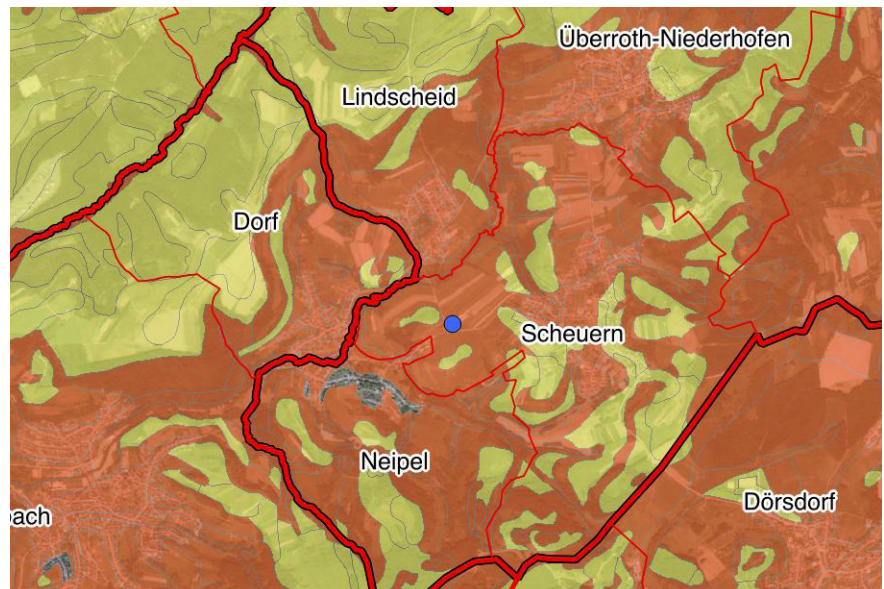
Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung mit den Ver- und Entsorgern abgestimmt werden.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung der Flächeninanspruchnahme, 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.

Mit der zukünftigen Ansiedlung der Feuerwehr am vorgesehenen Standort geht eine räumliche Definition des empfohlenen 'Eintreffradius' (i. S. d. Planungs- und AusstattungsVV) einher. Demnach können mit dem neuen Standort mehrere Ortsteile durch einen innerhalb von 8 Minuten erreichbaren Radius von 4 km abgedeckt werden. Nur durch ein zeitgemäßes Feuerwehrhaus in einsatzstrategisch zentraler Lage verbessern sich die technische Einsatzbereitschaft, sowie die Arbeitsbedingungen der Feuerwehr und dadurch die Versorgungsqualität im Bohnental und der Gemeinde. Im Vorfeld der Planung wurden seitens der Gemeinde verschiedene Standort- und Planungsalternativen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft. Der hiesige Standort zeichnet sich vor allem durch seine verkehrsgünstige Lage aus.

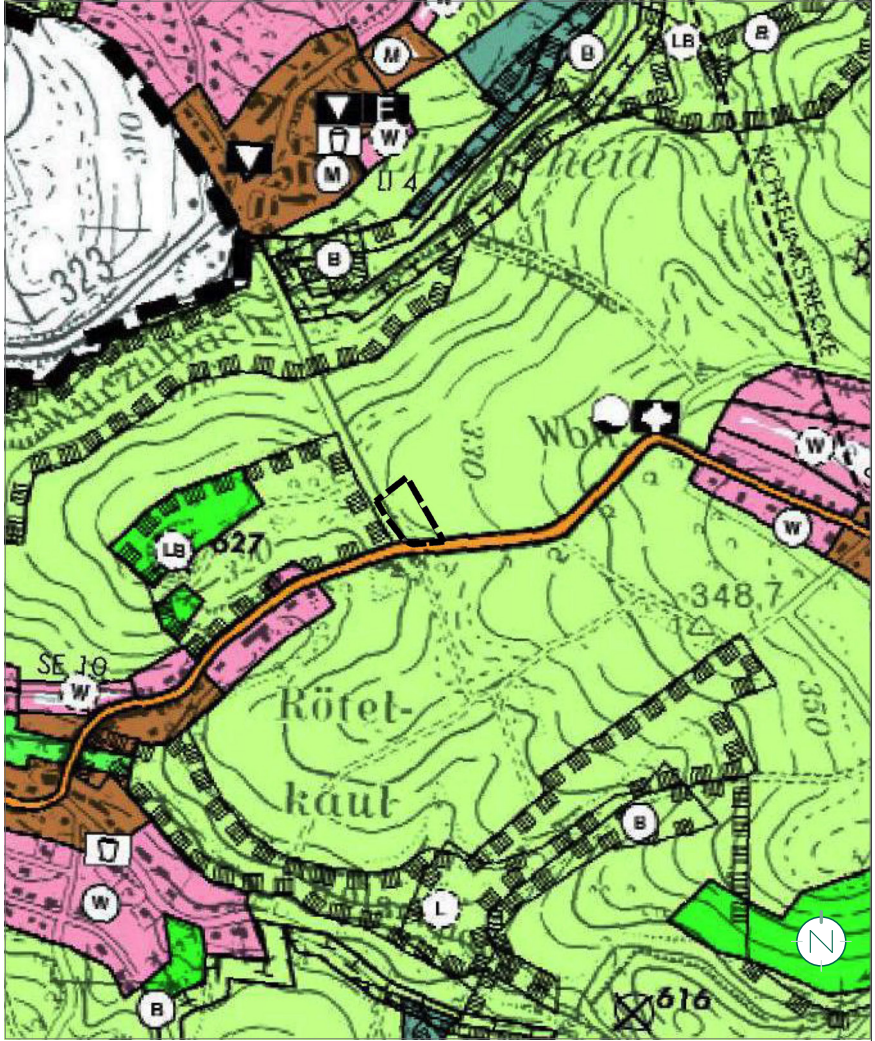
Es gibt ferner keine naheliegenden Flächen, die sich für eine entsprechende Nutzung, unter Berücksichtigung der Ausrückzeiten, anbieten würden. Weitere mögliche Standorte im Außenbereich, die nicht der Land- oder Forstwirtschaft zugehörig sind, sind aufgrund von naturschutzfachlichen Restriktionen ausgeschlossen. Zudem spielen die Eigentumsverhältnisse hier eine wichtige Rolle, da dies eine zeitnahe Umsetzung gewährleistet. Sollte diese Option nicht verfolgt werden, wäre die vorgesehene Planung in der Gemeinde in dieser Form nicht umsetzbar.



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; blau = Plangebiet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage 10.11.2025

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
Zentralörtliche Funktion	Nicht zentraler Gemeindeteil Scheuern, ländlicher Raum
Vorranggebiete	Nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	(G 29) Arrondierungen/Erweiterungen des Siedlungskörpers sollen sich bedarfsge- recht an den kulturlandschaftstypischen Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen orientieren. Auf eine dem Bestand angepasste Maßstäblichkeit soll geachtet werden: erfüllt - Keine Restriktionen für das Vorhaben - Keine weiteren speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Landschaftsprogramm	Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeu- tung	Der räumliche Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Natura 2000-Ge- bietes, so dass eine direkte Beeinträchtigung eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung ausgeschlossen werden kann.
Sonstige Schutzgebiete: Landschafts- schutz-, Wasserschutzgebiete, Über- schwemmungsgebiete, Geschützte Land- schäftsbestandteile, Naturparks, National- parks, Biosphärenreservate, Regionalparks	Lage innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäo- logisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht	

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Darstellung: Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey stellt den zu überplanenden Bereich als Fläche für Landwirtschaft dar. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan wird aus diesem Grund gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus Löschbezirk Bohnental“ teilgeändert. 
Bebauungsplan	Für den vorliegenden Bereich liegt kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher bislang nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: Feuerwehr

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf werden dann festgesetzt, wenn Flächen hergestellt werden, die der Allgemeinheit dienen und diese eine öffentliche Aufgabe wahrnehmen sollen. Durch die gewählte Zweckbestimmung ergibt sich die zulässige Nutzung hinreichend.

Demnach sind Gebäude und Einrichtungen zulässig, die der Sicherheit und Ordnung sowie der Menschenrettung und technischer Hilfeleistung dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen insbesondere Sozialgebäude/-räume, Fahrzeughallen, Stellplätze, Waschplatz und Übungsanlagen.

Die Festsetzung eines Sondergebietes ist hier nicht erforderlich, da der Festsetzungskatalog des BauGB eine entsprechende Festsetzungsmöglichkeit enthält.

gleichzeitig optimaler Ausnutzung des Standortes. Einer unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die Festsetzung der GRZ von 0,6 für Hauptanlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche trägt der städtebaulichen Situation vor Ort Rechnung und entspricht dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für Dorf- und Mischgebiete.

Für Nebenanlagen besteht gemäß BauNVO die Möglichkeit, die grundsätzlich geltende GRZ von 0,6 zu überschreiten. So darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze 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 0,8 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass untergeordnete Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen können, unvertretbare Versiegelungen durch Hauptgebäude allerdings ausbleiben. Die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt, während die zukünftige Funktionsfähigkeit von Grundstück und Bebauung sichergestellt ist.

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

Maß der baulichen Nutzung

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

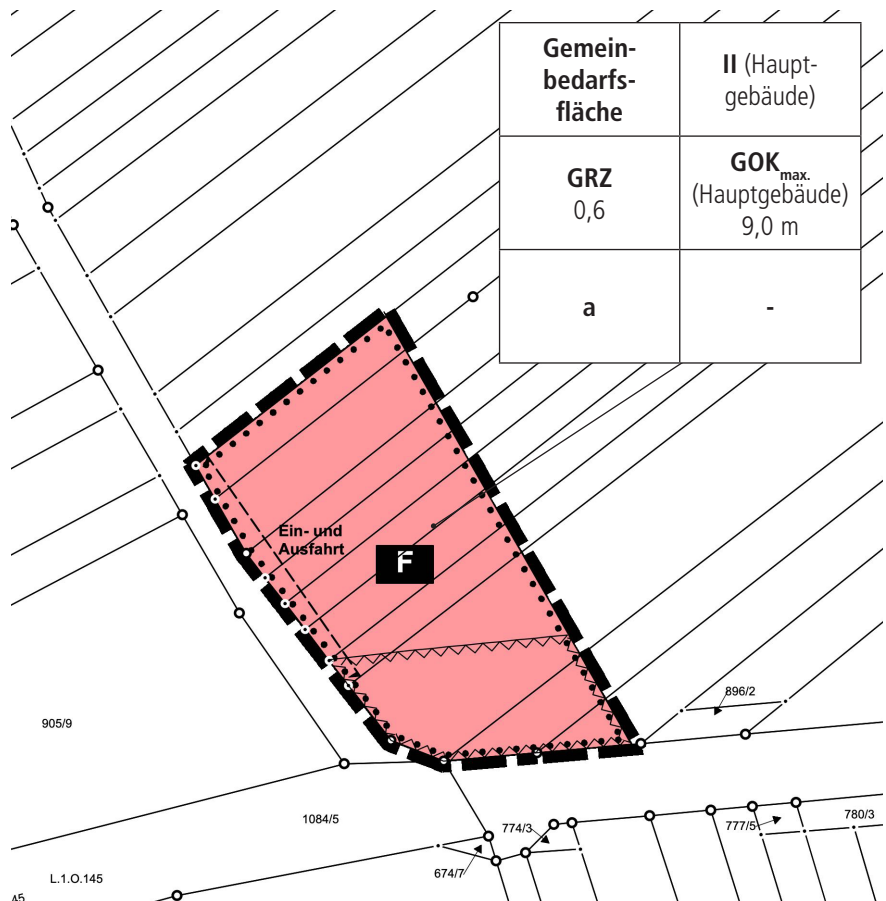
Zahl der Vollgeschosse

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

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu unterbinden. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der an den für die vorgesehene Nutzung üblichen Bauformen. Demnach sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Entwicklung ortstypischer sowie zweckmäßiger Bauformen bei



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan GmbH

Fläche (unter anderem durch grünordnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen).

Höhe baulicher und sonstiger Anlagen

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

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der max. zulässigen Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Die festgesetzten Höhen gewährleisten Entwicklungsspielraum bei der Realisierung des Feuerwehrhauses.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen dient der Verhinderung einer Höhenentwicklung über das unbedingt nötige Maß hinaus.

Weiterhin stellt die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sicher, dass durch eine maßvolle Höhenentwicklung keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vorbereitet wird. Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die oberen Bezugshöhen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten etc.) auf max. 30% der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,20 m überschritten werden. Durch Solarmodule/Photovoltaikmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig. Somit wird die Nutzung solarer Strahlungen zur Erzeugung erneuerbarer Energien trotz Beschränkung der Höhe baulicher und sonstiger Anlagen weiterhin ermöglicht. .

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

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

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise bildet gemeinsam mit der zulässigen Grundfläche die Basis für eine zweckmäßige Bebauung bzw. Grundstücksnutzung in-

nerhalb der Gemeinbedarfsfläche. Sie eröffnet dem Bauherren somit ein hohes Maß an Flexibilität bei der Anordnung ihrer Baukörper und ermöglicht Entwicklungsspielraum bei der Realisierung eines Feuerwehrhauses mit zugehörigen Funktionen und Nutzungen.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Bauverbotszone Landesstraße I. Ordnung (siehe auch § 24 SStrG)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Bereiches dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Die Bauverbotszone beträgt gemäß § 24 Abs. 1 SStrG (Saarländisches Straßenbaugesetz) 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 145. Die Regelung des § 24 Abs. 3 SStrG zu Ausnahmen hiervon gelten entsprechend.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgelegt. Die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße fällt im Bereich der Talbachstraße mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammen.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung zur Lage eines Ein- und Ausfahrtbereiches dient der Sicherstellung der Erschließung des geplanten Feuerwehrstandortes sowie der effizienten Abwicklung des damit verbundenen Feuerwehrverkehrs. Darüber hinaus werden hierdurch negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der angrenzenden Landesstraße vermieden

Versorgungsflächen/ -anlagen

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

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit

Elektrizität versorgt werden kann, ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z.B. Ladestationen für Elektromobilität), die für den ordnungsgemäßen und nachhaltigen Betriebsablauf erforderlich sind.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern.

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten.

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

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

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen garantiert eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Plangebietes sowie die harmonische Einbindung in die teilweise durch Grün- und Gehölzstrukturen geprägte Umgebung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Orts- und Landschaftsbild erzielt. Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Saarländisches Wassergesetz)

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

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

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 der saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden. Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Ortsbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

Auswirkungen des Bebauungsplans, 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 Bebauungsplans 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 den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das

Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Bis auf gelegentliche Übungen, Fahrzeugbewegungen und Einsätze ist nicht mit Geräuschimmissionen durch den geplanten Feuerwehrstandort zu rechnen, zumal insbesondere die Verwendung des Martinshorns ein eng geregeltes Sonderrecht darstellt. Wesentliche Beeinträchtigungen mit dem Bestand im Umfeld sind daher nicht zu erwarten. Im unmittelbaren Umfeld sind zudem keine stöempfindliche Nutzungen vorhanden.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, sodass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Bedeutsam ist zudem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen und Infrastruktur der Daseinsvorsorge. Im Brand- oder Katastrophenfall muss eine zeitgemäße und gut ausgestattete Feuerwehr bereit stehen.

Der Brandschutz ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Diese Aufgabe erfüllt die Freiwillige Feuerwehr. Die freiwilligen Feuerwehren vor Ort stellen die einzige Versorgungsfunktion im Brandfall dar. Dies hat einen enormen Wert für das Allgemeinwohl.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

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

Mit der Realisierung des Planvorhabens wird der Anteil an versiegelter Fläche im Plangebiet erhöht. Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird gewährleistet, dass keine negativen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch das Planvorhaben verursacht werden.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen angrenzend an das Plangebiet (insb. L 145) und der daraus resultierenden Stödisposition teilweise vorbelastet.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Kommune gibt es im Zuge der Zusammenlegung von Löschbezirken einen drängenden Bedarf nach einem zeitgemäßen Feuerwehrhaus, welches die Ausweisung einer entsprechenden Gemeinbedarfsfläche von ca. 2.960 m² erfordert.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine erschlossene Fläche im Außenbereich, die sich zudem überwiegend im Eigentum der Gemeinde befindet.

Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche sowie Durchgrünungsmaßnahmen erhalten die Bodenfunktionen insofern, als dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird.

Hinweise stellen gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG sicher, 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 die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Die Erschließung des Feuerwehrhauses erfolgt über die Talbachstraße die von der L 145 nach Norden abzweigt. Die erforderlichen Stellplätze für Mitglieder der Feuerwehr bzw. Besucher werden innerhalb des Plangebietes angelegt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die entsprechenden Anlagen müssen bis zum Plangebiet ausgebaut werden.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes

Um die Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes so gering wie möglich zu halten, ist in § 13 Klimaschutzgesetz ein Berücksichtigungsgebot verankert. Hierzu ist insbesondere die Erzeugung erneuerbarer Energien, die Elektrifizierung des motorisierten Verkehrs, sowie Wärmeversorgung, etc. von Belang. Da Bund und Land ohnehin bereits umfassende Vorschriften in diesem Bereich erlassen haben (EEG, GEG, WPG, GEIG, Landesbauordnung / Landessolargesetz) kann die Kommune lediglich ergänzende Vorgaben im Bebauungsplan treffen. So sind z.B. Versorgungsanlagen für Elektrofahrzeuge im gesamten Baugebiet zulässig. Überdies wirkt die Anforderung eines geringen Stellplatzschlüssel (als Mindestzahl), sowie der Standort des Plangebietes in 250 Entfernung zur nächsten Bushaltestelle auf eine Nutzung des Öffentlichen Personennahverkehrs hin. Auch wenn es im Zuge der Planverwirklichung, insbesondere aufgrund der Verwendung von Baustoffen indirekt zum Ausstoß von Treibhausgasen kommt, bemüht sich die Kommune die Auswirkungen zu reduzieren.

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur weitgehenden Reduktion drohender Schäden vor. Im Sinne des Klimaanpassungsgesetz werden hierbei sowohl bereits eingetretene als auch künftig zu erwartende Auswirkungen berücksichtigt. Dies umfasst Starkregenereignisse, das Absinken des Grundwasserspiegels, zunehmende Trockenheit, Bodenerosion, sowie die Verfestigung lokaler Wärmeinsel-Effekte.

Wichtige Stellschraube einer klimaresilienten Planung ist die Begrenzung der Bodenversiegelung. Hierzu werden im Bebauungsplan die maximale Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, um die bauliche Nutzung auf das städtebaulich erforderliche Maß zu beschränken. Ergänzend werden Flächen als Grünflächen freigehalten und Maßnahmen zum Schutz des Bodens vorgesehen, sodass vermeidbare Versiegelungen unterbleiben. Durch diese Regelungen bleibt ein höheres Retentionsvermögen des Bodens erhalten, sodass Niederschläge besser versickern können und die Auswirkungen von Starkregenereignissen gemindert werden. Die verringerte Versiegelung trägt darüber hinaus dazu bei, die Austrocknung des Bodens und ein Absinken des Grundwasserspiegels im Vergleich zu vollversiegelten Flächen zu begrenzen; dies gilt ins-

besondere auch im Hinblick auf vermeintlich „offene“ Schotterflächen mit Vlies. Gleichzeitig reduziert der höhere Anteil unversiegelter und begrünter Flächen die Aufheizung des Siedlungsraums bei Hitzeereignissen und wirkt dem Wärmeinseleffekt entgegen.

Zur klimaresilienten Niederschlagsbewirtschaftung ist das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern, anfallendes Regenwasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern bzw. zurückzuhalten (u. a. über Dachbegrünung/ Retentionszisternen). Hierzu werden ausreichend nicht versiegelte bzw. als Grünflächen festgesetzte Bereiche vorgesehen sowie Versickerungsmulden im Plangebiet festgesetzt. Durch den dezentralen Rückhalt und die Versickerung wird die öffentliche Kanalisation insbesondere bei kurzzeitigen Starkregenereignissen entlastet, da der Niederschlagsabfluss zeitlich verzögert und die Abflussspitze reduziert wird. Dies erhöht die Funktionsfähigkeit und Resilienz des Kanalsystems und leistet damit einen Beitrag zur Hochwasservorsorge. Zugleich speichert im Zuge der Versickerung der Boden Niederschläge, wodurch der natürliche Wasserhaushalt stabilisiert und die Grundwasserneubildung gefördert wird. Die Vermeidung von Direktabflüssen erhöht überdies die lokale Bodenfeuchte, was die Verdunstungskühlung stärkt und zu einer Abmilderung des Wärmeinseleffekts im Plangebiet beiträgt.

Zur Klimaanpassung wird im Bebauungsplan ein Begrünungsanteil gesichert bzw. entwickelt. Hierzu wird die Durchgrünung des Plangebietes mit Bäumen und Gehölzen festgelegt sowie Flächen, die nicht zwingend versiegelt werden müssen, als zu begrünende bzw. Grünflächen festgesetzt, bestehende Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Die damit verbundene Erhöhung des Anteils von Pflanzen im Plangebiet führt zu einer gesteigerten Verdunstungskühlung und Speicherung von Niederschlagswasser im Boden und in der Vegetation. Dies wirkt dem Wärmeinseleffekt sowie zunehmender Trockenheit entgegen. Durch Verschattung insbesondere durch Baumpflanzungen wird die thermische Belastung der menschlichen Gesundheit bei Hitzeereignissen reduziert. Gleichzeitig stabilisiert der Bewuchs den Boden und verringert Bodenabtrag und Oberflächenabfluss infolge von Starkregenereignissen.

Somit können signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes reduziert werden.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist aus Vorsorgegründen ein Hinweis zum Abfluss des Wassers bei Starkregenereignissen in den Plan mit aufgenommen worden. Der Standort liegt nicht in der Nähe eines Hochwasserrisikogewässers (kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Erschließungsbereich).

Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Forst- und Landwirtschaft werden von der Planung nicht berührt. Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind von der Planung nicht betroffen. Bei den Böden handelt es sich überwiegend um ertragsschwächere Böden (niedrigere Acker- und Ertragsmesszahlen).

Auswirkungen auf die Belange des Zivilschutzes

Mit der Errichtung eines Feuerwehrstandortes werden die Voraussetzungen geschaffen, um andernorts schwere Unfälle oder Katastrophen zu vermeiden. Die Feuerwehr ist zentraler Bestandteil des örtlichen Zivilschutzes. Es ist von hohem öffentlichen Interesse, gute Standorte und Ausstattungen entsprechend dem neuesten Stand der Technik für die Feuerwehr und sonstige Rettungsdienste vorzuhalten.

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 erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten).

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 Bebauungsplans

- Langfristige Sicherung der Versorgungsqualität durch die Feuerwehr durch ein zeitgemäßes Feuerwehrhaus in verkehrsgünstiger Lage,
- Beitrag zur Verbesserung und Sicherung der gesamtgemeindlichen Feuerwehrausstattung und Brandbekämpfung,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Feuerwehrhauses,
- Keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes,
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, der Eingriff wird durch entsprechende Maßnahmen kompensiert,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Forst- und Landwirtschaft,
- Keine Beeinträchtigung privater Belange.

Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, dar-

unter die langfristige Sicherung der Versorgungsqualität durch die Feuerwehr und die Anpassung der Feuerwehrstandorte in den Ortsteilen Scheuern, Lindscheid und Überroth an zeitgemäße Erfordernisse, überwiegen deutlich. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Zudem kommt es zu keinen nicht kompensierbaren Auswirkungen auf umweltschützende Belange. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.