

Feuerwehrgerätehaus auf der Gemarkung Weiskirchen

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Weiskirchen, Ortsteil
Weiskirchen

ENTWURF

23.09.2026, ENTWURF



KERN
PLAN

Feuerwehrgerätehaus auf der Gemarkung Weiskirchen

Im Auftrag:



Gemeinde Weiskirchen
Kirchenweg 2
66709 Weiskirchen

IMPRESSUM

Stand: 23.09.2026, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Christopher Jung, M. Sc. Umweltplanung und Recht

Projektbearbeitung:

Joshua Wüpping, B. Sc. Raumplanung

Hinweis:

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

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

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	10
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	12

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Der Feuerwehrstandort des Löschbezirks Weiskirchen-Konfeld im Ortsteil Weiskirchen soll überplant werden. Ziel ist es, Brandschutz und Feuerwehrversorgung in der Gesamtgemeinde sowie in diesem Fall insbesondere den Feuerwehrstandort des Löschbezirks Weiskirchen-Konfeld 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.

Aufgrund dieser wachsenden Anforderungen und damit verbundenen Bedürfnisse soll am Standort des Löschbezirks Weiskirchen-Konfeld insbesondere eine neue Fahrzeugunterstellhalle errichtet werden. Darüber hinaus soll die langfristige Sicherung und Entwicklung des Standorts und damit auch der lokalen Katastrophenhilfe gesteuert werden.

Die Erschließung der Fläche ist über die Konfelder Straße (L 365) bereits heute gesichert.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weiskirchen hat nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus auf der Gemarkung Weiskirchen“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha bzw. 6.000 m².

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

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (geringfügige Nachverdichtung bereits baulich genutzter Fläche).

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 6.000 m² 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.

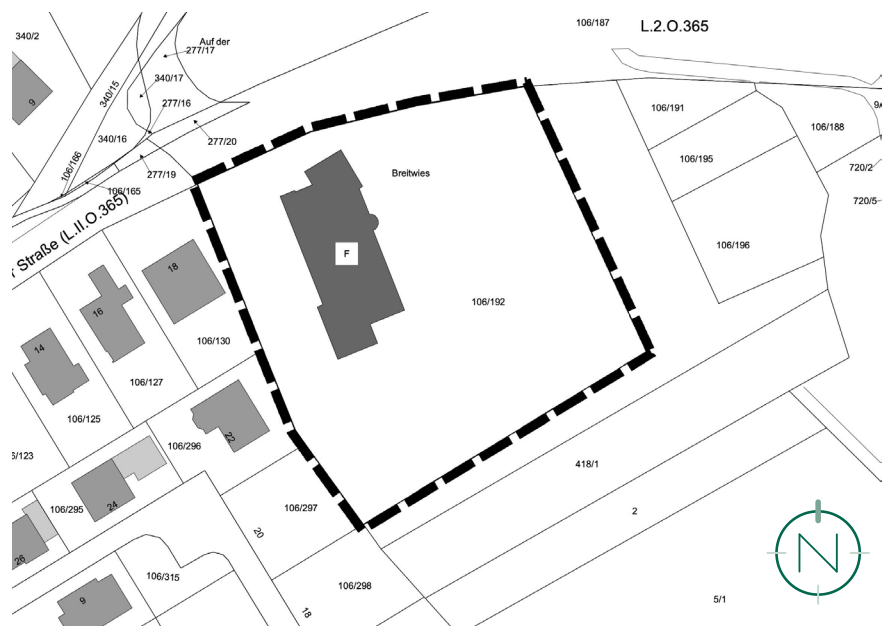
Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend: Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiskirchen stellt für die Fläche im westlichen Teilbereich eine Gemeinbedarfsfläche und im östlichen Teilbereich eine Grünfläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.



Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortseingang des Ortsteils Weiskirchen an der Konfelder Straße (L 365) in der Gemeinde Weiskirchen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Konfelder Straße (L 365) und daran angrenzende Grün- und Freiflächen in der Umgebung des Holzbachs mit flächigem Baumbestand
- im Osten durch Grün- und Freiflächen mit Grün- und Gehölzstrukturen sowie darüber hinaus einem Fußweg entlang des Uferbereichs des Holzbachs
- im Süden durch Grün- und Freiflächen mit Grün- und Gehölzstrukturen und durch die privaten Freiflächen entlang der Straße „Zum Boxpfad“ sowie
- im Westen durch die Bebauung der „Konfelder Straße“ (L 365) sowie der Bebauung der Straße „Zum Boxpfad“ samt der zugehörigen Garten- und Freiflächen

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Weiskirchen.

Das Plangebiet wird derzeit bereits durch die Feuerwehr und den damit einhergehenden Nutzungen als bspw. Lagerfläche, Übungsfläche, etc. genutzt. Der östliche Randbereich des Plangebiets zeigt sich darüber hinaus als noch unbebaute Freifläche.

Die Umgebung des Plangebietes ist in westlicher Richtung, im Bereich der „Konfelder Straße“ sowie im Bereich der Straße „Zum Boxpfad“ maßgeblich durch Wohnnutzung geprägt. Im Übrigen ist die Umgebung maßgeblich durch Frei- und Grünflächen mit Gehölzstrukturen geprägt. Einige Meter



Orthophoto mit Lage des Plangebietes (weiße Balkenlinie), ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

vom Plangebiet in nördlicher und östlicher Richtung entfernt verläuft zudem der Holzbach.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist überwiegend reliefarm. Lediglich der östliche Teilbereich, der sich bislang als ungenutzte Grün- und Freifläche zeigt, fällt geringfügig nach Osten hin ab. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie, mit Ausnahme der Entwässerung und der Zufahrt, in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auswirken wird.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Konfelder Straße (L 365) bereits erschlossen. Von dort aus erfolgt die Anbindung an das sonstige Verkehrsnetz.

Die Ortsmitte von Weiskirchen befindet sich in westlicher Richtung in ca. 500 m Entfernung. Die Ortsmitte von Konfeld befindet sich in östlicher Richtung in ca. 600 m Entfernung. Somit sind die beiden Ortsteile innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es für die Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der Bestandsbebauung bereits vorhanden. Die Vorgaben des § 49a SWG sind daher nicht anzuwenden. Aufgrund der geringfügigen baulichen Entwicklung ist zudem nicht davon auszugehen, dass weitere Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen benötigt werden. Anfallendes Niederschlagswasser im Bereich neuer Baumaßnahmen (Nebenanlage, z. B. Fahrzeuggarage) soll vornehmlich auf dem Grundstück versickert werden (östliche Grünfläche).

Gemäß dem Kartendienst zur potenziellen Versickerungseignung des Bodens ist der Geltungsbereich für eine Versickerung ungeeignet. (Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand der Abfrage: 30.07.2026)

Hochwasser und Starkregen

Gemäß Starkregenkarte der Gemeinde Weiskirchen können im Fall eines Starkregenereignisses (Lastfall-Regen: 50 mm Euler-Typ-II - Dauer: 1,0 h) Wassertiefen von über 1,0 m am östlichen Rand des Geltungsbereichs auftreten. Für den bereits bebauten Bereich im Westen können im Falle eines Ereignisses Wassertiefen mit einer Tiefe von bis zu 0,5 m auftreten.

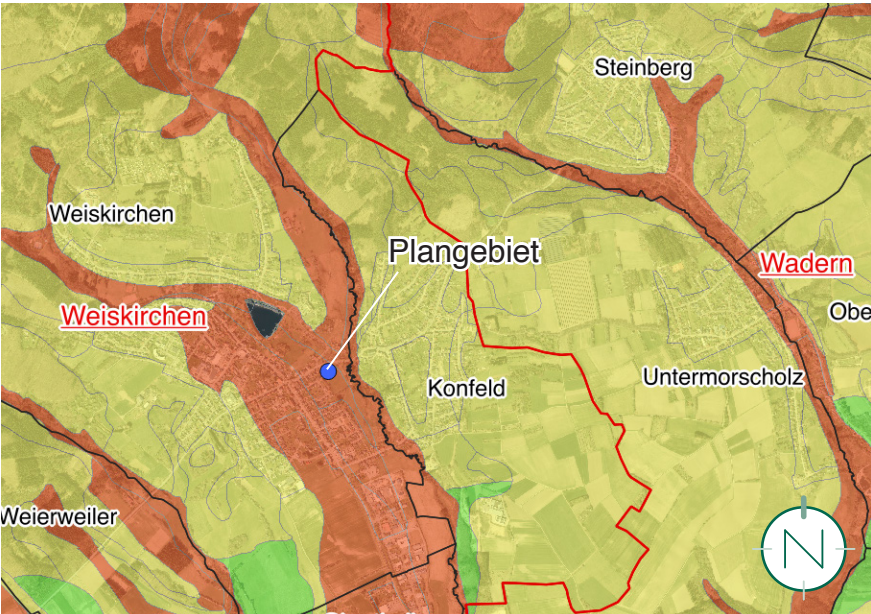
Hinsichtlich des Gefährdungsrisikos wird der östliche Bereich entsprechend als sehr

hoch eingestuft. Der westliche Teil, der bereits heute überbaut ist, wird hingegen nicht als gefährdet eingestuft, wenngleich eine Betroffenheit nicht vollständig auszuschließen ist.

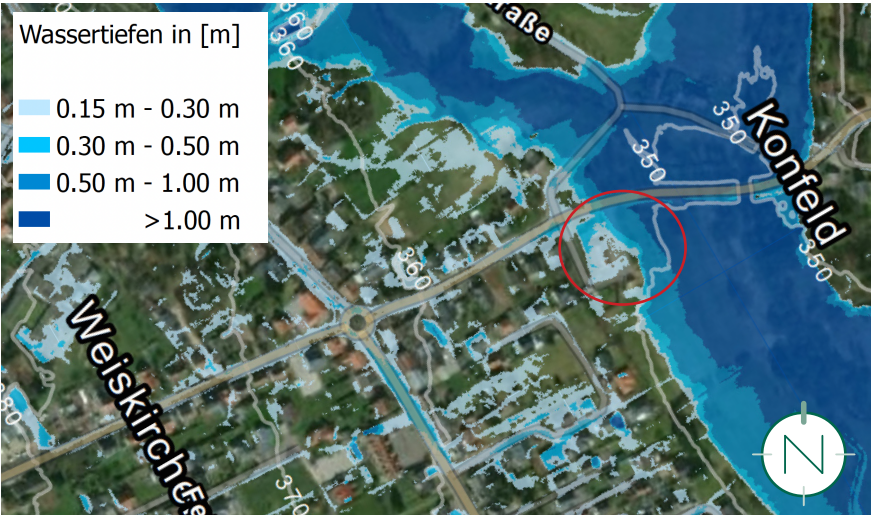
Darüber hinaus gilt grundsätzlich: Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen 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. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Berücksichtigung von Standortalternativen

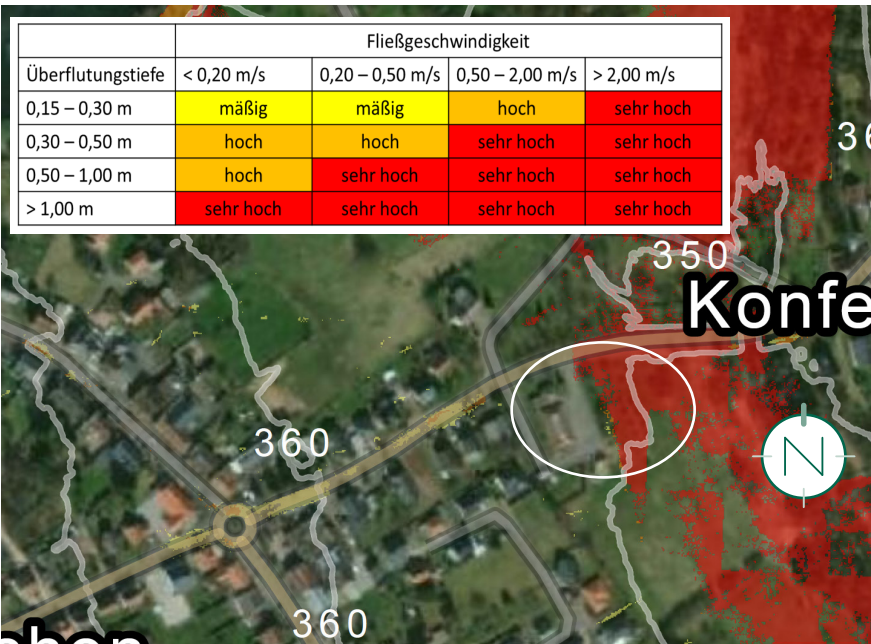
Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtungsmaßnahme bzw. eine geringfügige bauliche Erweiterung des bestehenden Feuerwehrstandorts handelt, ist eine Prüfung von Standortalternativen obsolet.



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 30.07.2026)



Starkregengefahrenkarte (Wassertiefen) der Gemeinde Weiskirchen, Quelle: BFH Ingenieure GmbH

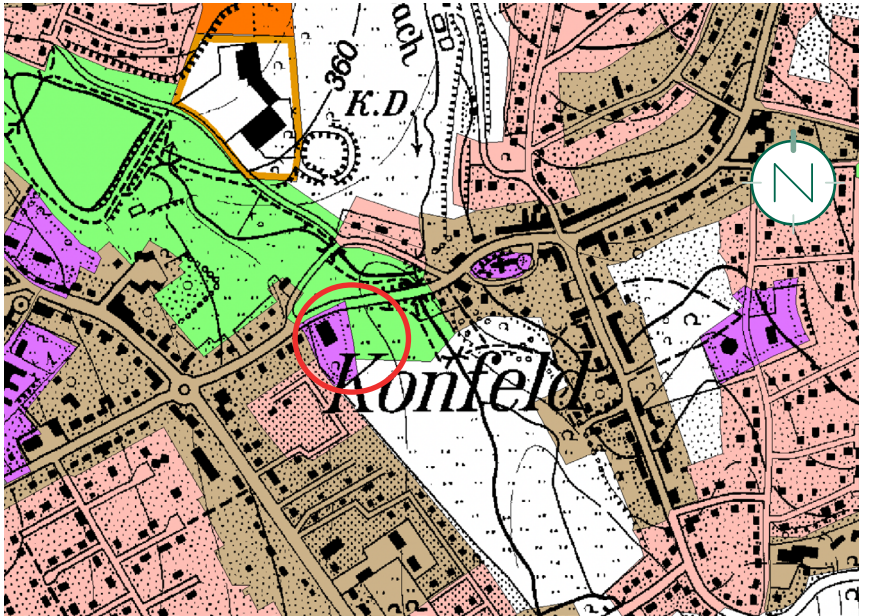


Starkregengefahrenkarte (Gefährdungsrisiko) der Gemeinde Weiskirchen, Quelle: BFH Ingenieure GmbH

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Ländlicher Raum, nicht achsengebunden, Grundzentrum Weiskirchen (Nahbereich)
Vorrang- und Vorbehaltsgebiete	• LEP 2004/2006: Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich ein Vorranggebiet für Freiraumschutz • LEP 2030 (2. Entwurf): keine Darstellung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten innerhalb des Plangebiets oder der näheren Umgebung; keine Darstellung eines Vorranggebiet für Freiraumschutz im LEP 2030
zu beachtende Ziele und Grundsätze (LEP 2004/2006)	• (Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale: erfüllt • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Flächen: erfüllt • Keine Restriktionen für die Planung
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Wasserschutzgebiet	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	• Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Naturpark Saar-Hunsrück. Damit sind jedoch keine Restriktionen für die Planung verbunden. • Bei dem am nächsten zum Geltungsbereich liegenden Schutzgebiet handelt es sich um das ca. 250 m nordöstlich des Geltungsbereichs liegende Landschaftsschutzgebiet LSG-L 1_00_01 „Wald von Saarschleife über Mettlach bis Steinberg und Lösterwald östlich Wadrill.
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	Landschaftsprogramm und Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) • Nach dem Landschaftsprogramm des Saarlandes ist der östliche Teilraum des Plangebiets Teilraum der Neuordnung der Landschaftsschutzgebiete im Saarland und gehört zu einem Raum, der aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes offen gehalten bleiben soll und in dem eine extensive Grünlandnutzung zu erhalten bzw. zu entwickeln ist. Im saarländischen Arten- und Biotopschutzprogramm ist das Plangebiet Bestandteil der ABSP-Kernfläche mit der Nummer 6406030 und umfasst die teils räumlich naturnahe, teils räumlich beeinträchtigte Aue des Schlittentaler Baches. Artnachweise nach Geoportal des Saarlandes • Laut Geoportal des Saarlandes liegen für das Plangebiet und dessen direktem Umfeld Daten zu artenschutzrechtlich relevanten Artvorkommen vor. Neben dem Europäischen Biber werden mehrere Fledermausarten genannt (u.a. Breitflügel- und Zwergfledermaus, Wasserfledermaus, Großer Abendsegler).
	Geschütztes Biotop / FFH-Lebensraumtypen Anhang I der FFH-RL • Laut Geoportal Saarland befindet sich östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG (Kennung: GB-6406-0111-2015) und im Süden grenzt ein FFH-LRT gemäß Anhang I der FFH-RL (Kennung: BT-6406-0129-2015) an. Dabei handelt es sich um eine Magere Flachland-Mähwiese des LRT 6510 (Erhaltungszustand B) (Quelle: GEOPORTAL SAARLAND, 2026).

Kriterium	Beschreibung
Allgemeiner und besonderer Artenschutz	
<u>Allgemeiner Schutz</u> wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
<u>Besonderer Artenschutz</u> (§§ 19 und 44 des BNatSchG) Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten	Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereichs - Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits durch die Feuerwehr genutzte Fläche. Sie ist überwiegend bebaut (u.a. Feuerwehrgerätehaus) oder weist versiegelte und teilversiegelte Verkehrsflächen wie Zufahrten und Parkplätze auf. Mehrere ältere Sommer-Linden (<i>Tilia platyphyllos</i>) der Entwicklungsstufe mittleres Baumholz sowie ein östlich angrenzender Streuobstwiesenbestand sorgen für eine städtebauliche und landschaftsgerechte Einbindung in die Umgebung. Darüber hinaus wird die Fläche von artenarmen Magerrasen gebildet. Hinzukommen im südwestlichen Rand eine Hainbuchenhecke sowie eine Übungsanlage der Feuerwehr sowie eine kleine vermutlich der Wasserrückhaltung dienenden Mulde mit fragmentarischer Sumpflvegetation (<i>Juncus effusus</i>, <i>Lotus pedunculatus</i>, <i>Lythrum salicaria</i>). Der Magerrasen wird u.a. von <i>Hieracium pilosella</i>, <i>Hypochaeris radicata</i>, <i>Centaurea jacea</i> agg., <i>Plantago lanceolata</i>, <i>Festuca rubra</i> agg., <i>Arrhenatherum elatius</i> sowie <i>Daucus carota</i> aufgebaut. - Bei der am 06.08.2026 durchgeführten Begehung wurden weder Nester noch Horste, Höhlen, Spalten oder Astlöcher in oder auf den Bäumen festgestellt werden. - Im Plangebiet kommen weder Geschützte Biotope nach Bundes- und Landesnaturschutzgesetz noch FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL vor. Die im östlichen Teilraum auftretende Streuobstwiese wird zwar von mehr als 10 Obstbaum-Hochstämmen gebildet, die Flächengröße liegt mit 958 m² jedoch knapp unter 1.000 m². Damit werden die Kriterien als Geschützter Biotoptyp nicht vollständig erfüllt. Vorbelastungen - Der Geltungsbereich befindet sich unmittelbar südlich der stark befahrenen Konfelderstraße und ist daher durch visuelle Unruhe und Lärm sowie den hohen Versiegelungsgrad stark vorbelastet. Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten - Aus artenschutzrechtlicher Sicht lassen sich grundsätzlich zwei Teilräume innerhalb des Plangebiets unterscheiden. Zum einen die bebauten und teilversiegelten bereits durch die Feuerwehr genutzte Bereiche, die keinerlei artenschutzrechtliche Bedeutung haben. Zum anderen die von den Linden, der Streuobstwiese und den Magerrasen geprägten Teilräumen. Die Bäume der noch recht jungen Streuobstwiese weisen keine Höhlen oder Spalten auf. Somit entfällt eine Bedeutung als Quartier- oder Bruthabitat für Fledermäuse, Bilche oder höhlenbewohnende Kleinvögel. Die älteren Linden hingegen könnten aufgrund ihrer Entwicklungsstufe mittleres Baumholz durchaus Quartier- oder Höhlenbäume für o.g. Artengruppen darstellen. - Das Plangebiet bietet jedoch keine Lebensräume für störungsempfindliche wertgebende Vogelarten oder für artenschutzrechtlich relevante Amphibien-, Reptilien-, Schmetterlings- oder Libellenarten. Fledermäuse wie Zwergfledermaus oder Abendsegler dürften die Freiräume als Jagdhabitat nutzen. - Aufgrund der Eignung des Plangebiets als Lebensraum für o.g. synanthrope Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiträume das Eintreten der Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die meisten im Plangebiet vorkommenden Tierarten vermieden werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen sollten die Linden seitens eines erfahrenen Tierökologen auf Nester, Höhlen oder Quartiere und Besatz untersucht werden. Bei Nachweisen sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen.

Kriterium	Beschreibung
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	- Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal Geschützte Biotop sind planbedingt nicht betroffen. - Da dem Geltungsbereich zudem keine Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann und ein Vorkommen entsprechender artenschutzrechtlich relevanter Arten nicht zu erwarten, sind bei Einhaltung der oben skizzierten Maßnahmen Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten. - Damit ist eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung vorliegend möglich.
Geltendes Planungsrecht	
	- Darstellung: Gemeinbedarfsfläche (westlicher Teilbereich) und Grünfläche (östlicher Randbereich) - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht vollständig erfüllt; Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst  Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiskirchen, Quelle: Gemeinde Weiskirchen
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Feuerwehr

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung wird demnach eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. 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.

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

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind Rettungs- und Hilfeleistungseinrichtungen zulässig, sowie bspw. dazugehörige Sozialräume. Technische Infrastruktur und Nebenanlagen, wie Fahrzeughalle, etc., ergänzen das erforderliche Nutzungsportfolio des Feuerwehrstandortes.

Maß der baulichen Nutzung

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

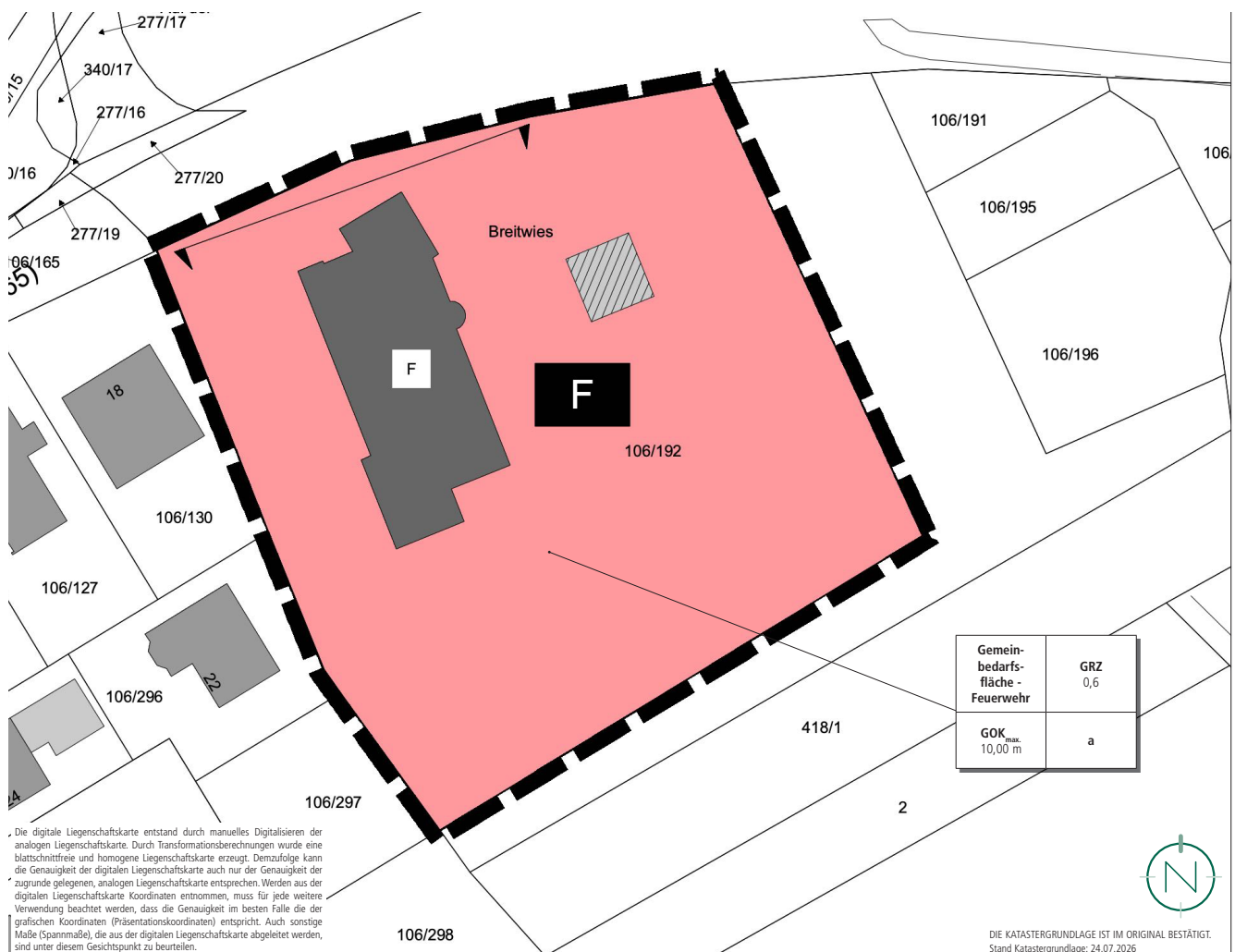
Höhe baulicher Anlagen

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

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugspunkte erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Mit der Höhenfestsetzung wird einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung vorgebeugt.

Darüber hinaus wird eine Überschreitungsmöglichkeit für bestimmte Aufbauten oder einzelne, für den optimalen Betrieb erforderliche Anlagen geregelt. Dies soll den im Einzelfall bestehenden speziellen Nutzungsanforderungen eines Feuerwehrstandortes genüge tun.



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

Auf eine Festsetzung zulässiger Vollgeschosse wird verzichtet, da die übliche Dimension von Vollgeschossen selten sinnvoll auf die besondere Kubatur von Feuerwehrgerätehäusern übertragbar ist.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Von der aktuellen Bestandssituation ausgehend ermöglicht die festgesetzte GRZ von 0,6 noch ausreichend Spielraum für die angedachte Entwicklung.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

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, bei der eine Bebauung im seitlichen Grenzabstand und Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind, bildet gemeinsam mit der GRZ die Basis für eine zweckmäßige Bebauung bzw. Grundstücksnutzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche. Sie eröffnet somit ein hohes Maß an Flexibilität bei der baulichen Nutzung und ermöglicht auch zukünftig weiteren Entwicklungsspielraum.

Anschluss an Verkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtsbereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stelle im Bereich der Konfelder Straße (L 365) wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

Der Ein- und Ausfahrtsbereich besteht bereits als Zufahrt zum bestehenden Feuerwehrgerätehaus.

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 Konfelder Straße (L 365) mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammen.

Versorgungsflächen / -anlagen

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

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Begrünte Flächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonnenein-

strahlung 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.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB

Aufgrund der Lage des Standorts in direkter Nachbarschaft zu der freien Landschaft und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Mikroklima erzielt.

Demnach ist zukünftig je 4 neu angelegter oberirdischer Stellplätze ein standortgerechter Laubbaumhochstamm / Stammbusch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

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. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials (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 Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

eintrachtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Im direkten Umfeld des geplanten Standortes befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Bei der Planung handelt es sich nur um die geringfügige Erweiterung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten des bisherigen Feuerwehrstandorts. Es ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass die im Rahmen der Planung geschaffenen Möglichkeiten zu einem im Vergleich zum Status quo stärkeren Nutzungskonflikt führen. Wesentliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

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: Freiwillige Feuerwehren vor Ort stellen die einzige Versorgungsfunktion im Brandfall dar. Dies hat einen enormen Wert für das Allgemeinwohl.

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

Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Mit der Realisierung des Planvorhabens wird der Anteil an versiegelter Fläche im Plangebiet lediglich geringfügig erhöht. Die Planung ermöglicht die weitere bauliche Entwicklung in einem geringen Maß.

Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird gewährleistet, dass keine negativen Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes durch das Planvorhaben verursacht werden.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich weist aufgrund der bestehenden Nutzung als Feuerwehrstandort und den unmittelbaren Umgebungsnutzungen bereits eine deutliche Vorbelastung auf.

Zudem kann aufgrund des geringen Ausmaßes der Planung eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus können bei Einhaltung der in den Hinweisen formulierten Maßnahmen die Auswirkungen auf umweltschützende Belange soweit reduziert werden, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich lediglich um eine Fläche von knapp unter 6.000 m², welche als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden soll, welche zudem bereits teilweise versiegelt ist.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Bereich. Die Priorisierung jener Flächen ist ein zentraler Aspekt der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Durch die vorgesehene Entwicklung wird perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologischen Bodenfunktionen zu erhalten, soweit wie es mit der Planung vereinbar ist.

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 Feuerwehrgerätehauses erfolgt bereits heute über die Konfelder Straße (L 365). Der Ein- und Ausfahrtsbereich wird im Rahmen des Verfahrens zusätzlich gesichert. Die erforderlichen Stellplätze für Mitglieder der Feuerwehr existieren ebenfalls bereits im notwendigen Umfang.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur besteht bereits. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist damit als ordnungsgemäß sichergestellt zu erachten.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

Bei der Planung handelt es sich nur um die geringfügige Erweiterung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten des bisherigen Feuerwehrstandorts. Der Bau einer Fahrzeugunterstellhalle wird nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf die Betroffenheit bei Starkregen- und Hochwasserereignissen auch für umliegende Anlieger mit sich bringen.

Da es sich aufgrund der Lage aber dennoch um einen gefährdeten Bereich handelt, sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

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) kann die Kom-

mune lediglich ergänzende Vorgaben im Bebauungsplan treffen. So sind z. B. Versorgungsanlagen für Elektrofahrzeuge im gesamten Baugebiet zulässig. 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 Klimaanpassungsgesetzes werden hierbei sowohl bereits eingetretene als auch künftig zu erwartende Auswirkungen berücksichtigt. Dies umfasst etwa Starkregenereignisse, das Absinken des Grundwasserspiegels, den Gewässerschutz, zunehmende Trockenheit, Bodenerosion sowie die Verstärkung lokaler Wärmeinsel-Effekte.

Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens kommt es lediglich zu geringfügigen neuen Versiegelungen, was voraussichtlich zu keiner erheblichen kleinklimatischen Veränderung führen wird (z. B. großflächige Wärmeabstrahlung). Es handelt sich zudem nicht um ein dicht besiedeltes Gebiet, in dem sich derartige Veränderungen in erheblichem Ausmaß auf das lokale Klima auswirken können. Darüber hinaus ist das Plangebiet aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung schon vorgeprägt. Eine erhebliche Minderung der Kaltluftentstehung als Beitrag zur Frischluftversorgung ist aufgrund der Dimension des Vorhabens sowie der Lage außerhalb aus-gewiesener zu berücksichtigender Kaltluftentstehungsgebiete (LAPRO) nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus Festsetzungen bzw. Maßnahmen vor, die potenzielle negative Auswirkungen vermeiden oder abschwächen. Wichtige Stell-schraube einer klimaresilienten Planung ist die Begrenzung der Bodenversiegelung.

Hierzu wird im Bebauungsplan die maximale Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, um die bauliche Nutzung auf das städtebaulich erforderliche Maß zu beschränken. Ergänzend werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanz- bzw. Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Durch diese Regelungen werden Grünstrukturen bewahrt bzw. geschaffen, was die Verdunstungskühlung und Rückhaltung von Niederschlag fördert und gleichzeitig Wärmeinseleffekten und zunehmender Trockenheit entgegenwirkt. Das Retentionsvermögen des Bodens

wird soweit möglich gewahrt, indem vermeidbare Versiegelungen unterbleiben, und mindert damit die Auswirkungen potenzieller Starkregenereignisse.

Signifikante nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können somit reduziert werden.

Auswirkungen auf private Belange

Die Fläche befindet sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Weiskirchen.

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 können eingehalten werden.

Auswirkungen auf die Belange des Zivilschutzes

Mit der Überplanung 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 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 Bebauungsplanes

- Langfristige Sicherung einer guten Versorgungsqualität durch die Feuerwehr in der Gemeinde Weiskirchen und insbesondere für den Löschbezirk Weiskirchen-Konfeld
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung einer bereits in Anspruch genommenen Fläche
- Anschluss an die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist bereits vorhanden
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung 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, darunter insbesondere die Sicherung und Weiterentwicklung des Feuerwehrstandorts und damit auch der Katastrophenhilfe in der Gemeinde Weiskirchen, überwiegen deutlich. Darüber hinaus gibt es keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, umweltschützende Belange, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Auch private Belange werden nicht negativ beeinträchtigt. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.