

Neue Feuerwache Lisdorf

Begründung zum Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis,
Stadtteil Lisdorf

ENTWURF

Stand: 27.02.2025

Neue Feuerwache Lisdorf

Im Auftrag der:



Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

IMPRESSIONUM

Stand: 27.02.2025, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Lisa Detzler, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Projektmitarbeit:

Joshua Wüpping, studentischer Mitarbeiter

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

KERN
PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	17
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	23

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Der Brandschutzbedarfs- und Entwicklungsplan der Kreisstadt Saarlouis wurde im Jahr 2021 durch das Ingenieurbüro Backes „Zentrum für Brandschutz und Sicherheit“, Unnerweg 15, 66459 Kirkel, fortgeschrieben. Dabei wurden zahlreiche Mängel beim derzeitigen Feuerwehrgerätehaus des Löschbezirks „LB 3 Lisdorf“, welcher sich in der Großstraße 54 im historischen Ortskern von Lisdorf befindet, festgestellt.

Das hat die Kreisstadt Saarlouis dazu veranlasst eine Sachverständigenstellungnahme zur Prüfung potenzieller Standorte für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses erarbeiten zu lassen.

Im Rahmen dessen wurden 4 mögliche Standorte sowie die Erweiterung des jetzigen Standortes untersucht. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass der Standort an der Holzmühler Straße für eine zukünftige Planung am besten geeignet ist.

Ziel ist es, Brandschutz und Feuerwehrversorgung im gesamten Stadtgebiet, insbe-

sondere im Stadtteil Lisdorf zu optimieren und zukunftssicher auszurichten.

Der Brandschutz stellt eine Pflichtaufgabe der Kreisstadt 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.

Wie eingangs erwähnt, entspricht der bestehende Feuerwehrstandort in Lisdorf 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 an der Holzmühler Straße, westlich des Lisdorfer Siedlungskörpers, hat sich im Rahmen einer Sachverständigenstellungnahme

als favorisierter Standort herausgestellt. Die vorhandenen Alternativen werden genauer im Kapitel „Berücksichtigung von Standortalternativen“ behandelt.

Der Standort an der Holzmühler Straße zeichnet sich durch eine großräumige Abdeckung innerhalb der vorgegebenen Hilfsfristen aus. Dies ist bedingt durch die gute Verkehrsanbindung sowie die zentrale Lage zum Stadtteil Lisdorf, der Kernstadt und der Autobahn 620.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die südlich angrenzende Holzmühler Straße gesichert.

Da die Fläche 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.



Luftbild mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan

Die Kreisstadt Saarlouis hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Feuerwache Lisdorf“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

Parallel zum Bebauungsplan ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltpflicht durchzuführen. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht wird erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fertiggestellt. Auf Basis der frühzeitigen Beteiligung wird zunächst der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermittelt.

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 Planungsbüro ARK Umweltplanung und -consulting Partnerschaft, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken beauftragt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis stellt die Fläche vollständig als Fläche für Landwirtschaft dar. Da der Bebauungsplan aufgrund der geplanten Sondergebietsfläche nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Feuerwache Lisdorf“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

Landesentwicklungsplan

Um die Zulässigkeitsvoraussetzungen auf Ebene der Raumordnung und Landesplanung zu schaffen, wurde vorab ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, da der Vorhabenstandort innerhalb eines landesplanerisch festgelegten Vorranggebietes für Landwirtschaft (VL) liegt.

Einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung, welche aufgrund der Anpassungsklausel der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nur ausnahmsweise möglich ist, stimmte die Obersste Landesplanungsbehörde mit raumord-

nerischen Entscheid vom 24. September 2024 (Aktenzeichen OBB 11-2024/Na) zu.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt im Westen der Lisdorfer Gemarkung, in der Kreisstadt Saarlouis. Er liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, nördlich der Holzmühler Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einzelnen Grün- und Gehölzstrukturen im Nordosten,
- im Süden durch die Verkehrsfläche der Holzmühler Straße sowie
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Die direkte Umgebung ist ebenfalls durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Darüber hinaus prägen die angrenzende Holzmühler Straße sowie umliegende Hofstellen die Umgebung des Plangebiets.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Eigentum der Kreisstadt Saarlouis und kann vollständig in deren Eigentum übergehen. Daher ist eine zeitnahe Verwirklichung der Planung anzunehmen.

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet ist reliefarm, sodass durch die Topografie keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die südlich angrenzende Holzmühler Straße erschlossen. Von dort aus können der Stadtteil Lisdorf, die

Kernstadt sowie die Anschlussstelle 3 „Saarlouis-Mitte“ der Bundesautobahn 620 in wenigen Minuten erreicht werden.

Eine verkehrsgünstige Lage und eine gute Anbindung sind für Feuerwehrstandorte im Ernstfall entscheidend.

Zu den geplanten Grundstückentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen. Der neu herzustellende Kanalschluss ist zudem mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis sowie dem Entsorgungsverband Saar (EVS) abzustimmen.

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 (...).“



Lage im Raum; ohne Maßstab; Quelle: GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan

Gemäß Geoportal des Saarlandes ist das Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser bedingt bis nicht geeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland; Stand der Abfrage: 26.11.2024).

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.

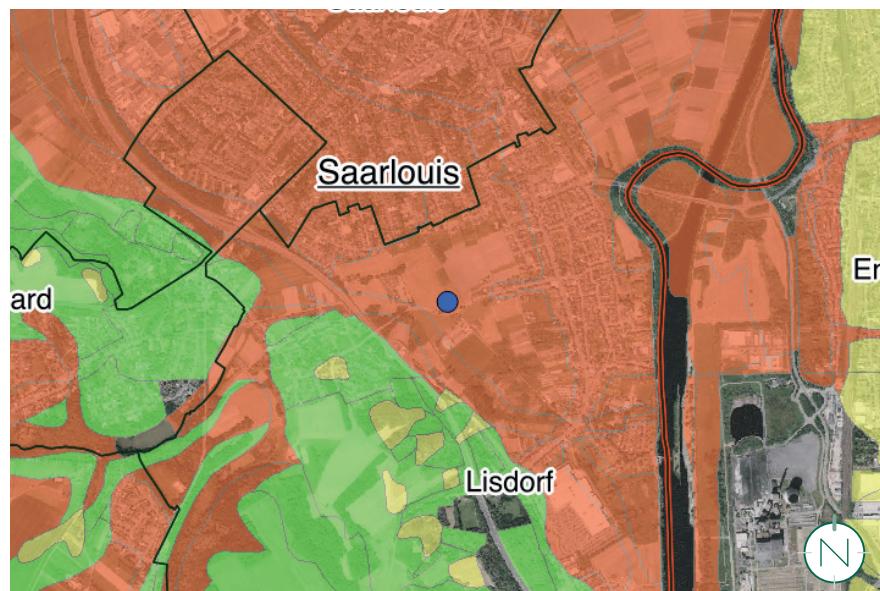
Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden 5 Optionen untersucht, wobei es sich bei einer um die Erweiterung am bestehenden Standort gehandelt hat. Eine Sanierung und Erweiterung am bestehenden Standort ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung jedoch nicht realisierbar.

Bei den verbleibenden vier Alternativen handelt es sich neben dem Standort des gegenwärtigen Planverfahrens um Standorte im Bereich der Straßen „Im Obstgarten“, „Flurstraße“ und „Fort Ranch“.

Der Standort „Im Obstgarten“ erfüllt aufgrund seiner abgelegenen Lage nicht die vorgeschriebenen Mindesterreicherbarkeiten innerhalb der Hilfsfrist, weshalb dieser Standort gänzlich ungeeignet ist.

Der Standort „Flurstraße“ ist aufgrund der Lage im Wohngebiet und der Lage innerhalb eines Vorranggebiets für Freiraumschutz nur bedingt geeignet. Zudem zeigt sich die Abdeckung innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist schlechter als am Standort „Fort Ranch“ und dem Standort des hiesigen Planverfahrens.

Der Standort „Fort Ranch“ verfügt über eine gute Abdeckung innerhalb der Hilfsfrist, ist aufgrund der Lage im Vorranggebiet für Landwirtschaft und im Vorranggebiet für Hochwasserschutz jedoch ebenfalls nur bedingt geeignet. Zusätzlich befindet sich der



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; blau = Plangebiet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage 26.11.2024

Standort in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 1 WHG. Aufgrund des Vorhandenseins von geeigneten Standortalternativen (Standort Holzmühler Straße) darf der Standort nach dem WHG daher nicht bebaut werden.

Der Standort „Holzmühler Straße“, welcher Gegenstand des Verfahrens ist, stellte sich in der Alternativenprüfung somit als der am besten geeignete Standort dar.

Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens wurde dem Abweichen von den Zielen der Raumordnung (Vorranggebiet für Landwirtschaft) mit dem raumordnerischen Entscheid vom 24.09.2024 (Aktenzeichen OBB 11-2024/Na) durch die Oberste Landesplanungsbehörde zugestimmt. Somit ist der Standort uneingeschränkt geeignet.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum Saarlouis; Lage innerhalb Siedlungsachse 1. Ordnung
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> Vorranggebiet für Landwirtschaft (Abweichung von Zielen der Raumordnung wurde mit raumordnerischem Entscheid (Aktenzeichen OBB 11-2024/Na) vom 24.09.2024 als vertretbar eingestuft)
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Flächen: erfüllt (Z 51) Unzulässigkeit der Siedlungstätigkeit innerhalb von VL (Z 52) keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb von VL (Z 53) Einschränkung von VL durch Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen Z 51-53 stellen durch raumordnerischen Entscheid vom 24.09.2024 keine Restriktionen für das weitere Verfahren dar keine Restriktionen für das Vorhaben keine weiteren speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen.
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Geltungsbereich in einem Bereich zur Neuordnung der Landschaftsschutzgebiete Geltungsbereich in einem Raum zur Festlegung von Grünzäsuren Geltungsbereich auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche keine weiteren speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Hochwasserschutz / Starkregen	<p>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.</p> <p>Gemäß Starkregen Gefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Lisdorf können im Falle eines Niederschlagsereignisses mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren Wassertiefen bis zu 0,5m innerhalb des Geltungsbereiches auftreten.</p>
	 <p>Auszug aus der Starkregen Gefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Lisdorf (Niederschlagsereignis mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren), ohne Maßstab; Quelle: izes gGmbH und Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Stand: 2022</p>

Kriterium	Beschreibung
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> Der räumliche Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebietes, so dass eine direkte Beeinträchtigung eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung ausgeschlossen werden kann.
Sonstige Schutzgebiete: Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate, Regionalparks	<ul style="list-style-type: none"> Lage innerhalb des Regionalparks Saar
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Verkehrswegenetz	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Übergeordnete und umweltschutzrechtliche Belange	
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> Der Planbereich liegt weder innerhalb von Schutzgebieten nach WHG/SWG (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) noch innerhalb von Schutzgebieten n. BNatSchG das nächst gelegene NATURA 2000-Gebiet befindet sich ca. 0,8 km südöstlich (Teilgebiet 2 „IKEA-Biotop“ des LSG „Rastgebiete im mittleren Saartal“, L 6606-310); direkte Wirkungen in das Gebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden, Effekte auf den Erhaltungszustand der gemeldeten agilen Arten (im Wesentlichen Zug- und Rastvögel) sind ebenfalls nicht zu erwarten, da auf der Planungsfläche weder in dieser Hinsicht essentielle Habitate vorkommen, noch die Fläche als Rastgebiet bekannt oder geeignet ist, wobei dieser Befund noch im Zuge der avifaunistischen Erfassungen geprüft wird; von einer Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit den Erhaltungszielen des Gebietes kann Stand jetzt ausgegangen werden
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i.S.d. besonderen Artenschutzes betrachtungsrelevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) sind in einem Umkreis von weniger als 1 km um den Planungsstandort Nachweise der Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus und des Großen Abendsegler im Stadtpark Saarlouis gelistet; im IKEA-Biotop wurde knapp 1 km südwestlich der Planungsfläche von FESS/KLEIN die Haselmaus erfasst das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) belegt ca. 200 m östlich einen Nachweis der Wechselkröte aus dem Jahr 1996 ausgewiesene ABSP-Flächen sind nicht betroffen keine im GeoPortal als FFH-Lebensraum ausgewiesene Fläche betroffen, allerdings reicht der Geltungsbereich bis an die Grenze einer im GeoPortal dargestellten n. § 30 BNatSchG geschützte Nasswiese

Kriterium	Beschreibung
Umweltzustand/-merkmale	
<p>Kurzbeschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter)</p>	<p>Schutzgut Biotope, Fauna und Flora:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der 0,92 ha große Planungsraum umfasst den vorderen Teil einer Grünlandfläche nördlich der Holzmühler Str. • die Fläche befindet sich zwar außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Saar, dennoch ist mit einem geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen; die Nasswiesen im Umfeld lassen sich jedoch auf die bodenartenbedingte Staunässe zurückführen; eine im GeoPortal erfasste Fläche (GB 6606-0081-2019) reicht bis an den an der Fläche ausgerichteten Geltungsbereich • bei einer ersten winterlichen Taxierung war die Grenze der erfassten Fläche anhand der deutlich erkennbaren Binsenbereiche nicht ganz nachvollziehbar, sie wird im Rahmen der noch durchzuführenden floristischen Untersuchungen geprüft werden • die vorliegenden Sachdaten belegen eine eher arme floristische Ausstattung • im vorderen Abschnitt darf von einer frischen und nährstoffreichen Fazies der Glatt-haferwiesen ausgegangen werden, von einer Ausprägung als FFH-LRT ist eher nicht auszugehen; auch dies wird noch geprüft • die gesamte Planungsfläche ist gehölzfrei und endet im Osten an einer eutraphenten Gehölzaufwuchsfläche mit überwiegender Brombeerbuschung • entlang der Holzmühlerstraße stehen knapp außerhalb des Geltungsbereiches insgesamt 7 Solitäre, die je nach Lage der späteren Einfahrt ggf. entfernt werden müssen (4 junge bis mittelalte Spitzahorn, eine Linde sowie eine ältere Platane und Robinie) • im westlichen Abschnitt fällt die hier leicht ansteigende Holzmühlerstraße mit einer flachen Böschung zur Planungsfläche ab 

Abb. 1: Blick von der Holzmühlerstraße auf den östlichen Teil der Planungsfläche (obere Bildreihe, am rechten Bildrand: angrenzendes Brombeerbusch); überschwemmte Binsen-Nasswiese knapp außerhalb des Geltungsbereiches (M.I.); westlicher straßennaher Abschnitt mit flacher Böschung (M.r.); Holzmühlerstr. Mit Fuß-/Radweg und Solitären (untere Bildreihe)

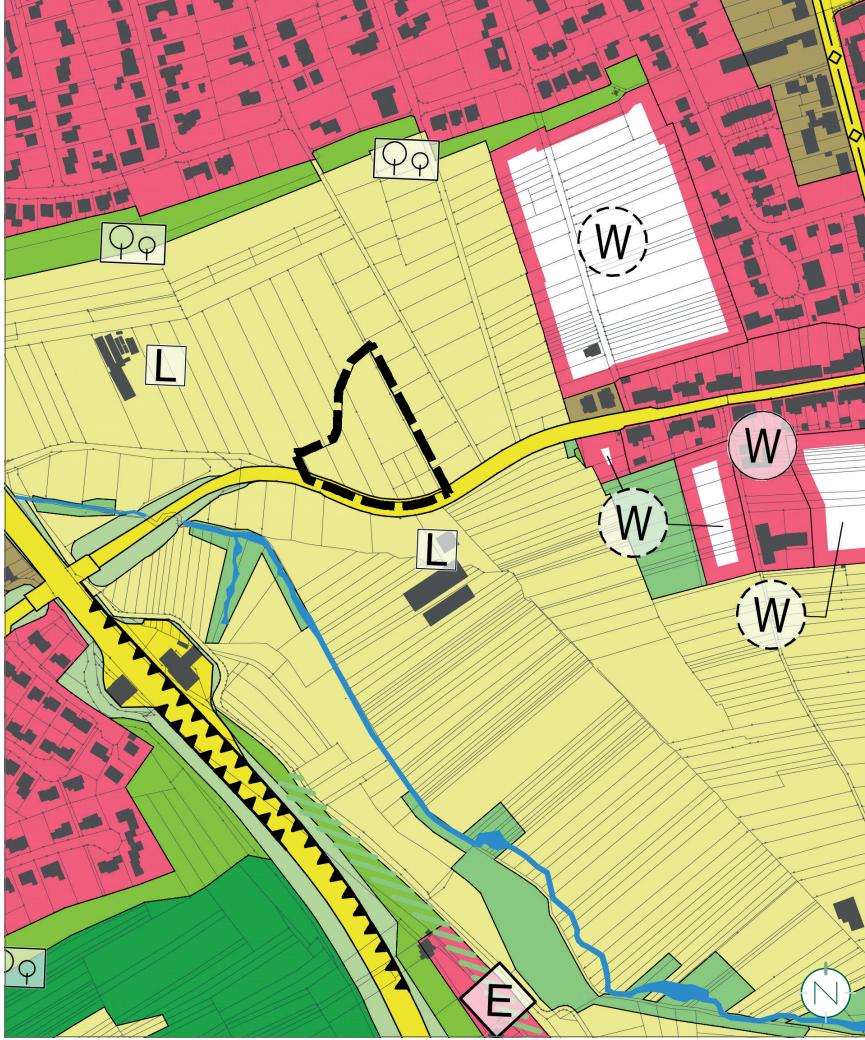
Kriterium	Beschreibung
	<p>Schutzgut Boden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inwieweit die Fläche gedüngt wird, ist unklar; die Sachdaten der OBK und die winterliche Taxierung deuten jedenfalls auf eine artenarme und leicht eutraphente Ausprägung hin • es bestehen jedoch zumindest die natürlichen Horizontfolgen (auf Grünland), eine randliche Verdichtung zur Holzmühlerstraße und Bodenumlagerungen im Bereich der flachen Böschung sind zu vermuten • die Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK 100) weist im Planbereich die Einheit 4 aus (Braunerde und Parabraunerde aus Deckschichten (Lößlehm, Lößlehmfließerden, Hochflutlehm) über Terrassenschottern und –sanden bzw. Sandsteinverwitterung) • die Karte der Versickerungseignung der Böden stellt demzufolge die Planungsfläche als Standort mit geringer Versickerungseignung dar • das Ertragspotenzial als Maß für die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ wird mit mittel angegeben • hinsichtlich des Biotopentwicklungspotenzials ist der Standorttyp 9 ausgewiesen (carbonatfreie Böden mit geringem Wasserspeichervermögen) • die Feldkapazität wird mit 3 angegeben, was einer mittleren Funktion im Bodenwasserhaushalt entspricht • seltene Bodentypen sind nicht ausgewiesen (Quelle: LAPRO); der östliche Bereich der Fläche ist in den Daten der Bodenschätzung als Moorböden ausgewiesen, es darf hier jedoch von einer kulturbedingten Degradation, d.h. einer weitgehenden Mineralisierung der organischen Fraktion zumindest in den oberen Bodenschichten ausgegangen werden • für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt <p>Schutzgut Wasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • auf der Planungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer • die Lehmböden bedingen Staunässe, die an mehreren Stellen zur Ausbildung von binseurreichen Nasswiesen geführt hat, diese befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches • aufgrund der Lage innerhalb des Auen- bzw. Niederterrassenbereiches der Saar ist grundsätzlich mit geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen <p>Schutzgut Klima/Luft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Planungsfläche ist im LAPRO als zu berücksichtigendes Kaltluftentstehungsgebiet mit Siedlungsbezug dargestellt, insofern besteht für das Schutzgut eine Betroffenheit • massive Frischluftbewegungen sind aufgrund der Topographie jedoch nicht zu erwarten, eher dürfte es am Standort in Strahlungsnächten zu einer Stagnation oder zu sehr langsamem diffusen Abflüssen kommen <p>Schutzgut Landschaftsbild:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Planungsraum befindet sich auf einer größeren, noch landwirtschaftlich genutzten Freifläche der ansonsten weitgehend besiedelten Saaraue • der Standort ist aus dem umgebenden Offenland und der Ortsrandlage von Lisdorf einsehbar • als Vorbelastung darf die nahegelegene BAB 620 in leicht erhöhter Dammlage gelten

Kriterium	Beschreibung
	<p>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung sind keine in der Denkmalliste des Saarlandes – Teildenkmalliste Landkreis Saarlouis, gem. § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) verzeichnete Denkmäler registriert über eventuelle Bodendenkmäler liegen keine Kenntnisse vor die Planungsfläche wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt <p>Schutzgut Mensch:</p> <ul style="list-style-type: none"> am Standort besteht mit der nahegelegenen A 620 m bereits eine Lärmvorbelastung der Fußweg entlang der Holzmühlerstraße wird sporadisch von Anwohnern genutzt im näheren Umfeld sind keine Wanderwege ausgewiesen
Voraussichtlich erhebliche Umweltwirkungen	
zu erwartende erhebliche Eingriffe auf die Schutzgüter und voraussichtlicher Kompensationsbedarf	<p>Schutzgut Biotope, Fauna und Flora:</p> <ul style="list-style-type: none"> die betroffene Grünlandfläche wird im Zuge der noch durchzuführenden floristischen Erfassung in Wert gesetzt hierbei bleibt auch zu überprüfen, inwieweit die Einstufung und die Abgrenzung der angrenzenden Nasswiese korrekt ist und ob die eher frischen vorderen Abschnitte entgegen der winterlichen Taxierung doch das Kennarteninventar der mageren Flachlandmähwiesen (FFH-LRT 6510) aufweisen auf Grundlage einer ersten kurzrasierten Habitatpotenzialanalyse ist auf der Fläche nicht mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten von i.s.d. besonderen Artenschutzes planungsrelevanten Arten zu rechnen das Vorkommen von Bodenbrütern wie der Feldlerche ist aufgrund der Umgebungsnutzung (Verkehrsweg, Gehöft, Gewächshäuser) und der vermuteten frühen Erstmahd unwahrscheinlich, letztlich aber nicht auszuschließen; für evtl. nördlich des Geltungsbereiches brütenden Tiere ist eine Entwertung der Brutstätten durch die heranrückende Bebauung zu betrachten möglich, wenngleich aufgrund der frisch-feuchten Ausprägung unwahrscheinlich, ist die Präsenz der Zauneidechse entlang der angrenzenden Aufwuchsfläche, wahrscheinlicher ist hier jedoch ein Vorkommen der nicht unter § 44 BNatSchG fallenden Waldeidechse die Planungsfläche selbst ist gehölzfrei, evtl. müssen im Einfahrtsbereich zur Feuerwache ein oder mehrere der Straßenbäume entfernt werden, von denen jedoch keiner Höhlen oder andere evtl. quartiertaugliche Strukturen wie Stammspalten und abstehende Rinde ausgebildet hat; der junge Spitzahorn an der östlichen Ecke des Geltungsbereiches weist lediglich einen überwallten Anfahrtsschaden auf im Fall einer Entfernung von Bäumen ist die Baumschutzzsatzung der Stadt Saarlouis vom 30. März 1995 zu beachten im Ermangelung von Brutstätten und Quartieren wäre auf der Fläche dann lediglich eine Teillebensraumnutzung (Vögel, Fledermäuse) zu betrachten, eine essentielle Bedeutung (z.B. für Greifvögel wie den Rotmilan) darf indes schon wegen der geringen Größe ausgeschlossen werden mit einem Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen ist aufgrund der Habitatausstattung (fehlende Laichgewässer) nicht zu rechnen, eine besondere Bedeutung des Grünlandes für planungsrelevante Schmetterlingsarten lässt sich aufgrund der vermuteten floristischen Verarmung und des offensichtlichen Fehlens artspezifischer Nahrungsplanten (Thymus/Origanum/Sanguisorba officinalis für die relevanten Maculinea-Arten, Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/Gentiana spp. für Euphydryas aurinia) nicht ableiten (wird noch verifiziert!); zu prüfen bleibt auch, ob in den randlichen Feucht-/Nassbereichen die Nahrungsplanten des Großen Feuerfalters (oxalatarme Rumex-Arten) vorkommen (die OBK belegt R. crispus in den angrenzenden Nasswiesen), ggf. werden diese zu den gängigen Erfassungszeiten beider Generationen (Juni/Juli und September) auf Eispiiegel geprüft, gleichzeitig erfolgen Begehungen zu den Flugzeiten der genannten Arten

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • von einem externen Ausgleich i.S.d. Eingriffsregelung ist auszugehen, da mit dem Bebauungsplan die Überbauung von Grünlandflächen legitimiert wird, eine Bilanzierung gem. Leitfaden Eingriffsbewertung erfolgt im weiteren Beteiligungsverfahren <p>Schutzbau Boden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich bis auf die randliche Eingrünung ein Sondergebiet ohne Baufenster fest • die GRZ von 0,9 legitimiert eine fast vollständige Überbauung bzw. Versiegelung der Fläche, insgesamt von bis zu 0,8 ha mit allen Konsequenzen für die Böden (vollständiger Verlust der Bodenfunktionen, Gefahr baubedingter Bodenverdichtungen außerhalb der legitimierten Versiegelungsbereiche u.a.) • eine funktionale Kompensation (ggfs. gekoppelt mit externer Kompensation i.S.d. Eingriffsregelung) ist erforderlich <p>Schutzbau Wasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • auf der Planungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer • Schutzmaßnahmen zum Grundwasserschutz sind während der Bauphase und im Betrieb (Lagerung von Heizöl, Treibstoffen und anderen wassergefährdenden Stoffen) erforderlich • die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen, nicht schädlich verunreinigtes Wasser soll in situ versickert oder zurückgehalten und ggfs. gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zugeführt werden <p>Schutzbau Klima/Luft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zunächst sind kleinklimatische Wirkungen durch Überbauung/Versiegelung zu erwarten • die Planungsfläche ist im LAPRO als zu berücksichtigendes Kaltluftentstehungsgebiet mit Siedlungsbezug dargestellt • die Frage der Erheblichkeit ist nur schwer zu beantworten, es darf hier jedoch angeführt werden, dass es aufgrund der Topographie am Standort eher zur Kaltlufttagnation kommt und die ‚Kaltluftströme‘ entlang des Mühlenbaches sich vor allem aus den landwirtschaftlichen Flächen südlich der Holzmühlerstraße speisen dürfen • in Anbetracht der geringen Größe des Vorhabens (auch im Vergleich zu den großflächigen Gewächshäusern angrenzend) darf daher eher von einer Wirkung unterhalb des Erheblichkeitsschwellen ausgegangen werden • bei der Abwägung sind auch die im vorliegenden raumordnerischen Entscheid formulierten Vorränge (rechtlich festgesetzte Eintreffzeit von Einsatzkräften) zu berücksichtigen • zusätzliche, ggfs. erhebliche Lärmwirkungen entstehen lediglich im Alarmfall <p>Schutzbau Landschaftsbild:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gegenüber dem Außenbereich soll das Sondergebiet abgepflanzt werden (öG), so dass die Wirkung in den Außenbereich reduziert wird; bei der Bepflanzung ist allerdings die legitimierte 3-geschossige Bauweise bzw. zulässige Bauhöhe von 15m zu berücksichtigen, d.h. es sind nach Möglichkeit Arten mit entsprechendem Höhenwachstum auszuwählen und/oder geringe Pflanzabstände zu wählen • auch im Kontext der weiteren bereits bestehenden solitären Bebauung (Gewächshäuser, Aussiedlerhof) darf die Wirkung auf das Landschaft-/Ortsbild als nicht erheblich betrachtet werden <p>Schutzbau Kultur- und sonstige Sachgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • durch das Vorhaben wird auf einer Fläche von ca. 0,9 ha die (intensive) Grünlandnutzung eingestellt

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • aufgrund der Lage innerhalb eines Vorranggebietes für Landwirtschaft (VL) wurde im Vorfeld ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt mit dem Ergebnis, dass der Neubau einer Feuerwache auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge des LEP Umwelt dadurch nicht berührt werden • von Seiten der Landesplanung wurde der von der Stadt Saarlouis beantragten Zielabweichung daher zugestimmt • Kultur- und Baudenkmäler einschließlich Bodendenkmäler, archäologisch bedeutende Landschaften oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete sind für den Geltungsbereich nicht bekannt <p>Schutzgut Mensch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • im näheren Umfeld der Planungsfläche befinden sich keine ausgewiesenen Wanderwege • erhebliche Wirkungen auf die menschliche Gesundheit oder die Erholungsfunktion dürfen ausgeschlossen werden
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	
Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.	<p>Avifauna:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Erfassung der Avifauna nach den üblichen Methodenstandards (SÜDBECK 2005) wird noch erfolgen • der Planungsraum ist potenzieller Teillebensraum von Offenland- und Siedlungsarten, Bodenbrüter sind auf der Fläche nicht zu erwarten, dies wird jedoch, ebenso wie eine mögliche Entwertung angrenzender Bruthabitate, noch geprüft werden • alle Gehölze befinden sich außerhalb, insofern beschränkt sich die Beurteilung der Vorhabenswirkung auf Gehölzbrüter auf den Störungstatbestand bzw. auch hier auf die Entwertung der Brutstättenqualität in der benachbarten Gehölzaufwuchsfläche • in den lückigen Kronen der Straßenbäume ist nicht mit Bruten zu rechnen <p>Fledermäuse und sonstige Säugetiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • weder auf der Fläche selbst noch in den angrenzenden Gehölzen bestehen Quartiermöglichkeiten • unter den Fledermäusen dürfte das Gebiet von den nicht obligat an Wald adaptierten und in den Siedlungsraum vordringenden Arten als Jagdraum genutzt werden, vor allem entlang der Straßenbäume und der Straßenbeleuchtung, wobei hier vor allem mit der lichttoleranten Zwergfledermaus zu rechnen ist • die völlig unstrukturierte Planungsfläche selbst weist eine Habitatqualität auf, die zumindest nicht über das Umfeld hinausgeht • die Verbotstatbestände sind daher mit hoher Sicherheit nicht tatbeständig, weitere Untersuchungen zur Fledermausaktivität erübrigen sich <p>Amphibien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • auf der Fläche befinden sich keine in ausreichender Dauer perennierende offene Gewässer, lediglich nach längeren Niederschlägen kommt es, allerdings knapp außerhalb des Geltungsbereiches, zu Staunässe • damit bestehen innerhalb des Planungsraumes keine Laich-Möglichkeiten <p>Reptilien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mit einem Vorkommen der planungsrelevanten Reptilien (Zaun- und Mauereidechse, Schlingnatter) ist aufgrund der nach Norden zunehmend frisch-feuchten Standortbedingungen nicht zu rechnen, außerdem fehlen essentielle Habitatrequisiten wie Thermoexpositionsstellen, grabbare Eiablagensubstrate, Versteck- und Überwinterungsstrukturen, am wahrscheinlichsten ist noch ein Vorkommen der nicht streng geschützten Waldeidechse

Kriterium	Beschreibung
	<p>Sonstige:</p> <ul style="list-style-type: none"> • als Reproduktionsraum der Wildkatze kommt der Standort aufgrund der Siedlungsnähe und aufgrund des Fehlens geeigneter Versteckmöglichkeiten nicht in Frage • gleiches gilt für die nachtaktive und streng an Gehölze gebundene Haselmaus • auf der Planungsfläche ist auch nicht mit Tagfaltern besonderer Planungsrelevanz zu rechnen, da die artspezifischen Nahrungs-/Wirtspflanzen am Standort mit hoher Sicherheit nicht vorkommen (<i>Scabiosa columbaria</i>/<i>Succisa pratensis</i>/<i>Gentiana</i> spp. für <i>Euphydryas aurinia</i>, <i>Sanguisorba officinalis</i> für <i>Maculinea nausithous</i>, <i>Thymus pulegioides</i> und <i>Origanum vulgare</i> für <i>Maculinea arion</i>); eine genauere floristische Erfassung erfolgt im weiteren Planungsverlauf, die auch den Nachweis der Nahrungs-pflanzen des Großen Feuerfalter mit einschließt <p>Fazit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein Vorkommen von gem. § 44 BNatSchG planungsrelevanten Arten, resp. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist auf der Planungsfläche sehr unwahrscheinlich • Bodenbrüter sind jedoch nicht völlig auszuschließen, vor allem im näheren Umfeld, ebenso eine Präsenz der Zauneidechse und des Großen Feuerfalters • zur Verifizierung werden folgende Untersuchungen vorgeschlagen: <ul style="list-style-type: none"> - Erfassung der Avifauna n. den Standards von SÜDBECK et al. 2015 - Transektbegehungen zur Erfassung von Reptilien - Suche nach Nahrungs-pflanzen des Großen Feuerfalters und ggfs. die Erfassung von Eispiegeln und Begehungen zu den Flugzeiten der genannten Arten • darüber erfolgt eine floristische Erfassung der Grünlandfläche, um eine Ausprägung als FFH-Lebensraum (LRT 6510) bzw. die im GeoPortal dargestellte Grenze des n. § 30 BNatSchG geschützten Biotopes zu überprüfen
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes	<ul style="list-style-type: none"> • ob der von der Düngung ausgenommene Wiesenabschnitt als FFH-Lebensraum zu klassifizieren ist und eine Kohärenzprüfung erforderlich macht, wird die spätere floristische Bestandsaufnahme ergeben, Stand jetzt ist nicht davon auszugehen • ein Biodiversitätsschaden ist auch im Hinblick auf die den Planungsraum frequentierenden n. § 19 Abs. 2 BNatSchG relevanten Tierarten und deren Lebensräume bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht anzunehmen; eine Überprüfung erfolgt anhand der Untersuchungsergebnisse

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis stellt den zu überplanenden Bereich als Fläche für Landwirtschaft dar. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgesetz 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 „Neubau Feuerwache Lisdorf“ teilgeändert.</p> 
Bebauungsplan	<p>Für den vorliegenden Bereich liegt kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher bislang nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: „Feuerwehr und Katastrophenschutz“

Festsetzung

Gem. § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Katastrophenschutz“ festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Katastrophenschutz“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der Menschenrettung, dem Katastrophenschutz und der technischen Hilfeleistung dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.

Hierzu zählen insbesondere Sozialgebäude/-räume, Fahrzeughallen, Stellplätze, Waschplatz, Übungsanlagen / Übungsplatz und ein Schlauchturm.

Zulässig sind zudem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter.

Begründung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, am Standort „Holzmühler Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau des Feuerwehrgerätehauses des Löschbezirks „LB 3 Lisdorf“ zu schaffen.

Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Katastrophenschutz“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in § 2 bis 10 BauNVO geregelten Grundtypen zuordnen und sich deshalb sachge-

recht nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen lässt.

Innerhalb des Sondergebietes sind Einrichtungen und Anlagen, die der Menschenrettung, dem Katastrophenschutz und der technischen Hilfeleistung dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind, zulässig. Hierzu zählen insbesondere Sozialgebäude/-räume, Fahrzeughallen, Stellplätze, Waschplatz, Übungsanlagen / Übungsplatz und ein Schlauchturm.

Zulässig sind zudem auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

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

Festsetzung

Siehe Plan.

Im Bereich des sonstigen Sondergebietes wird gemäß Planeintrag in den Nutzungsabschablonen die zulässige Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen wie folgt festgesetzt:

Maximal zulässige Gebäudeoberkante (GOK) Hauptgebäude: GOKmax. = 15,0 m



Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist jeweils die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante etc.). Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der südlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Holzmühler Straße).

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.

Für die Errichtung eines Schlauchturmes ist die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GOK_{max}) auf maximal 30 m zulässig.

Begründung

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 Feuerwehrgerätehauses.

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 Stadt- 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. Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der südlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Holzmühler Straße.

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.

Darüber hinaus ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GOK_{max}) auf maximal 30 m für die Errichtung eines Schlauchturms zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Festsetzung

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO im Bereich des sonstigen Sondergebietes auf 0,9 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Begründung

Die Grundflächenzahl gemäß § 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 einer GRZ von 0,9 im Bereich des sonstigen Sondergebietes liegt zwar minimal über den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO.

Die vorgesehene zulässige Grundflächenflächenzahl für das sonstige Sondergebiet spiegelt jedoch den vielseitigen und wachsenden Bedarf an funktionalen und effizienten Räumlichkeiten der Feuerwehr wider. Dies berücksichtigt nicht nur den unmittelbaren Platzbedarf für Rettungsfahrzeuge und technische Ausrüstung, sondern auch die Integration von Übungs- und Trainingsanlagen und langfristig potenziell erforderliche Erweiterungen. Darüber hinaus ermöglicht die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche die Einbeziehung von Schulungs- und Sozialräumen, die für die fortlaufende Ausbildung und das Wohlergehen der Feuerwehrleute unerlässlich sind. Um den grünen Charakter des Areals zu wahren und die Biodiversität zu fördern, sind Pflanzmaßnahmen für nicht überbaute Flächen und Stellplätze vorgesehen. Versiegelungen sind nach den festgesetzten Bodenschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf das erforderliche Minimum zu reduzieren.

Auf die zeichnerische Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche wird verzichtet, da die bauliche Nutzung aufgrund der komplexen und nicht abgeschlossenen Planung hinsichtlich der exakten Verortung nicht absehbar ist. Durch den Verzicht auf eine definierte Baugrenzen bleibt überdies die Möglichkeit offen, das geplante Feuerwehrgerätehaus in Zukunft zu erweitern oder anzupassen.

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

Zahl der Vollgeschosse

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

Festsetzung

Siehe Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung

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 den für die vorgesehene Nutzung üblichen Bauformen. Demnach sind maximal 3 Vollgeschosse für das Hauptgebäude zulässig.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Entwicklung ortstypischer sowie zweckmäßiger Bauformen bei gleichzeitig optimaler Ausnutzung des Standortes. Einer unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird somit vorgebeugt.

Bauweise

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

Festsetzung

Siehe Plan.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Begründung

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 innerhalb der Sondergebietsfläche. Sie eröffnet der Kreisstadt somit ein hohes Maß an Flexibilität bei der Anordnung ihrer Baukörper und ermöglicht Entwicklungsspielraum bei der Realisierung eines Feuerwehrgerätehauses mit zugehörigen Funktionen und Nutzungen.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich Holzmühler Straße

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nur im festgesetzten Bereich

eine Ein- und Ausfahrt für Feuerwehrfahrzeuge zulässig.

Begründung

Die Festsetzung zur Lage des Ein- und Ausfahrtbereiches dient der Sicherstellung der Erschließung des geplanten Feuerwehrgerätehauses über die südlich angrenzende Holzmühler Straße.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße fällt im Bereich der Holzmühler Straße mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammen.

Begründung

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgelegt.

Die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße fällt im Bereich der Holzmühler Straße mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammen.

Versorgungsflächen / -anlagen

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

Festsetzung

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

Begründung

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.

Öffentliche Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

Zur Eingrünung des Plangebietes wird im Übergang zur freien Landschaft eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Dort kann ein Teil des ökologischen Ausgleichs erbracht werden.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung

Artenschutz: Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

Reduzierung der Versiegelung: Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenplaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenfugenplaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden oder sofern für die Anlage von Stellplätzen für Löschfahrzeuge spezielle Vorgaben einzuhalten sind.

Bodenpflege: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen.

Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten,

dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z. B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.

Nisthilfen: Am Gebäude sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen.

Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch oder konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Begründung

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt. Für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurden zudem entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

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 reduzieren.

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge flächensparend und wasser-durchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Versiegelungen 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 Abwasserabflusspitzen 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.

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

Festsetzung

Das Gebiet ist gegenüber dem Außenbereich randlich durch eine Grünstruktur (Hecke aus naturraumtypischen Arten oder Baumreihe) abzupflanzen. Hiervon ausgenommen ist der Bereich entlang der Holzmüller Straße. Es ist eine Hecke aus heimischen, standort-typischen Straucharten (z.B. ein- bzw. zweigriffliger Weißdorn, Schlehe, Hasel, Feldahorn, Str. 2xv 60-100, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m) anzupflanzen oder eine Pflanzung von Alleebaum-Hochstämmen mit hoher Pflanzqualität (3xv aus extra weitem Stand STU mind. 16-18, Pflanzabstand 12-15 m).

Innerhalb des Plangebietes sind Stellplatzanlagen - mit Ausnahme von Stellplätzen für Löschfahrzeuge - durch die Pflanzung von Laubbaumhochstämmen nach den Vorgaben der Freiflächengestaltungssatzung zu begrünen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Zudem sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten,

Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Für Anpflanzungen sollen geeignete standortgerechte Gehölze der angefügten Pflanzliste verwendet werden, da diese eine wesentlich höhere ökologische Wertigkeit besitzen und einen wichtigen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten.

Pflanzliste:

Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
- Feldahorn (*Acer campestre*),
- Spitzahorn (*Acer platanoides*),
- Großlaubige Mehlbeere (*Sorbus aria*),
- Vogelkirsche (*Prunus avium*),
- Silberlinde (*Tilia tomentosa*),
- Winterlinde / Amerikanische Stadtlinde (*Tilia cordata*),
- hochstämmige Obstbäume.

Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018), in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15 ° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zweigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.

Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z. B. Photovoltaik), oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen.

Die Begrünung von Fassaden ist zulässig.

Begründung

Die Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzun-

gen garantiert eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Plangebietes sowie die harmonische Einbindung in die Umgebung.

Die Pflanzliste beschränkt sich dabei 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.

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

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

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)

Festsetzung

- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten, abflusswirksamen

Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.

- Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf maximal 1l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1 l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2l/(sxha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter.
- Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
- Der entsprechende rechnerische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis sowie dem Entsorgungsverband Saar (EVS) mit dem erforderlichen Entwässerungsgesuch zur Genehmigung einzureichen.
- Zu beachten ist, dass der bestehende Regenwasserkanal vom Schacht „HM1“ bis zum Schacht „HM10“ und fortlaufend stillgelegt ist und ein Anschluss an diesen nicht zulässig ist. Bei dem Regenwasserkanal vom Schacht „HM5-4“ bis zum Schacht „HM23-1“ und fortlaufend handelt es sich um einen Bewässerungskanal weshalb an diesem auch kein Anschluss erfolgen sollte.
- Die geplanten Grundstücksüberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden und dürfen nicht auf öffentliche Wege und Straßen entwässern.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf ggf. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) in Saarbrücken.

Begründung

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemä-

ßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Demnach ist das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern.

Sämtliches, auf dem Grundstück anfallendes, Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.

Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf 1l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1 l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2 l/(sxha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter.

Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Der entsprechende rechnerische Nachweis hierzu ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt

Saarlouis sowie dem Entsorgungsverband Saar (EVS) vorzulegen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf ggf. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) in Saarbrücken.

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

Festsetzung

- Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.
- Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in

Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.

Begründung

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 Stadtbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Zulässigkeit zur Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ermöglicht die nachhaltige Umsetzung der Planung bzw. Entwicklung des Gebietes.

Müll- und Abfallbehälter, sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen. Um ein ansprechendes und nicht abschirmendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist die festgesetzte Ausführung erforderlich.

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 findet.

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

Plangebiet selbst 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 näheren Umfeld sind daher nicht zu erwarten.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsfächen 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 Kreisstadt. Diese Aufgabe erfüllt die Freiwillige Feuerwehr: Freiwillige Feuerwehren vor Ort stellen oftmals die einzige Versorgungsfunktion im Katastrophenfall 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 findet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbilds

Mit der Realisierung des Planvorhabens wird der Anteil an versiegelter Fläche im Plangebiet erhöht. Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen werden negative Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes, die durch das Planvorhaben verursacht werden, auf ein unvermeidbares Minimum reduziert.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen auf der Fläche (u.a. landwirtschaftliche Nutzung) selbst und in der unmittelbaren Umgebung (u. a. landwirtschaftliche Hofstellen, Autobahn) und der daraus resultierenden Stördisposition aufgrund der Anliegeraktivitäten entsprechend vorbelastet.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Wird nach Vorlage des Umweltberichts ergänzt.

Auswirkungen auf die Beläge von Grund und Boden

In der Kommune gibt es einen drängenden Bedarf nach einem zeitgemäßen Feuerwehrgerätehaus, welches die Ausweisung einer entsprechenden Sondergebietsfläche von ca. 0,8 ha erfordert.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine erschlossene Fläche im Außenbereich, welche sich zum Teil bereits im Eigentum der Kreisstadt 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.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes/Starkregens

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. 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. Dies gilt selbstverständlich auch für die öffentlichen Dienstleister.

öffentliche Hand. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes /Starkregens durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Gemäß Starkregengefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Lisdorf können im Falle eines Niederschlagsereignisses mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren Wassertiefen bis zu 0,5m innerhalb des Gelungsbereiches auftreten.

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 über die bereits bestehende Holzmüller Straße, welche südlich an das Plangebiet angrenzt. Die erforderlichen Stellplätze für Mitglieder der Feuerwehr bzw. Besucher werden innerhalb des Plangebietes angelegt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens kommt es lediglich zu geringfügigen Versiegelungen, was voraussichtlich zur keiner erheblichen Veränderung des Mikroklimas führen wird.

Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft

Für das Planvorhaben werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, die darüber hinaus im Landesentwicklungsplan des Saarlandes als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt sind. Wie im raumordnerischen Entscheid der obersten Landesplanungsbehörde (Aktenzeichen OBB 11-2024/Na) deutlich wird, ist das Abweichen von den Zielen der Raumordnung unter anderem aufgrund der geringfügigen Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche vertretbar. Auswirkun-

gen auf die Belange der Forstwirtschaft bestehen darüber hinaus nicht.

Somit können die Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle angesiedelt werden.

Auswirkungen auf 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

Die Fläche befindet sich bereits teilweise im Eigentum der Kreisstadt Saarlouis und kann vollständig in deren Eigentum übergehen.

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 der Feuerwehr durch ein zeitgemäßes Feuerwehrgerätehaus an zentraler Stelle,
- Beitrag zur Verbesserung und Sicherung der gesamtgemeindlichen Feuerwehrausstattung und Brandbekämpfung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Feuerwehrgerätehauses auf einer bereits anthropogen vorgeprägten Fläche,
- Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild,
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, der Eingriff wird durch entsprechende Maßnahmen kompensiert,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes,
- 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 erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange der Forst- und Landwirtschaft,
- Keine Beeinträchtigung privater Belange.

Argumente gegen den Bebauungsplan

Es sind keine planungsrechtlichen 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 positiven Auswirkungen auf die Belange des Zivilschutzes überwiegen deutlich. Es gibt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, umweltschützende Belange, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung.

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