

Neubau Feuerwehrgerätehaus Martinshöhe

Begründung zum Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Martinshöhe,
Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau

ENTWURF

Stand: 15.04.2026



KERN
PLAN

Neubau Feuerwehrgerätehaus Martinshöhe

Im Auftrag der:



Ortsgemeinde Martinshöhe
Schulstraße 13
66894 Martinshöhe

IMPRESSUM

Stand: 15.04.2026, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Fabian Burkhard, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

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

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

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

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

K E R N
P L A N

INHALT

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

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Martinshöhe plant den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses auf einer Fläche südlich der Landesstraße L 465, südwestlich des Ortseingangs von Rosenkopf kommend.

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

Der Brandschutz stellt eine Pflichtaufgabe der Kommune 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.

Das bestehende Feuerwehrhaus in der Ortsmitte entspricht vor diesem Hintergrund nicht mehr den aktuellen Anforderungen (u. a. bezüglich Raum- / Flächenbedarf nach DIN 14092, Vorschriften des Unfallschutzes und der Arbeitssicherheit, Stand der Technik).

Die aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche angrenzend zur L 465 bietet sich hierbei als optimaler Standort für die Errichtung eines modernen und den jeweiligen Anforderungen entsprechenden Feuerwehrhauses an. Darüber hinaus verfügt der neue Standort über eine sehr gute Verkehrsanbindung bzw. über eine gute Erreichbarkeit sowie über ausreichend Raum, um alle erforderlichen Einrichtungen und Funktionen innerhalb des Geltungsbereiches unterzubringen. Ein solcher Neubau kann sowohl Effizienz und Einsatzbereitschaft der Feuerwehr steigern als auch Sicherheit und Arbeitsbedingungen der Feuerwehrleute verbessern.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die nördlich angrenzende L 465 und den östlich angrenzenden Wiesbacher Weg gesichert.

Da die Fläche derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist, ist die geplante Nutzung derzeit nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen be-

darf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Ortsgemeinde Martinshöhe hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau Feuerwehrgerätehaus Martinshöhe“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.610 m².

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

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

Mit der Erstellung des Umweltberichts ist das Büro LF-Plan, Im Heidefeld 3, 67688 Rodenbach, beauftragt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau stellt für die Fläche eine Fläche für Landwirtschaft dar. Da der Bebauungsplan aufgrund der geplanten Gemeinbedarfsfläche nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau Feuerwehrgerätehaus Martinshöhe“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt im Westen der Ortsgemeinde Martinshöhe, südlich der L 465 und westlich der Straße „Wiesbacher Weg“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Straßenverkehrsfläche der L 465 bzw. der Straße „Wiesbacher Weg“,
- im Süden und Westen durch Freiflächen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die direkte Umgebung ist folglich vor allem durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch die Verkehrsflächen der L 465 und der Straße „Wiesbacher Weg“ geprägt. Östlich des „Wiesbacher Weges“ beginnt die Bebauung der Zweibrücker Straße, der Durchfahrtsstraße der Ortsgemeinde Martinshöhe.

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

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden leicht ab. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme der Entwässerung nicht zu erwarten.

Verkehr

Das Plangebiet ist bereits über die L 465 und die Straße „Wiesbacher Weg“ grundsätzlich erschlossen. Die L 465 bindet das Gebiet an das überörtliche Verkehrsnetz an. Die Zufahrt zum Plangebiet soll über einen Zufahrtsbereich am Wiesbacher Weg erfolgen. Zur L 465 soll lediglich eine Ausfahrt für Alarmfahrten entstehen. Im Zuge der Umsetzung der Planung soll der Wiesbacher Weg auf eine Länge von ca. 70m ausgebaut werden.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit zusammenhängende Anschlusspunkte

sind derzeit vor Ort noch nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Anschlusspunkte befinden sich nordöstlich des Plangebietes in der Zweibrücker Straße.

Die Entwässerung ist als Trennsystem vorzusehen.

Unbelastetes Niederschlagswasser soll deshalb vollständig auf dem Grundstück verwertet oder versickert werden.

wird nach Vorlage siedlungswasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag ergänzt

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



Luftbild mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis-DE / BKG (2026); Bearbeitung: Kernplan

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung der Flächeninanspruchnahme, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Mit der zukünftigen Ansiedlung der Feuerwehr am vorgesehenen Standort geht eine räumliche Definition des empfohlenen Eintreffradius (i. S. d. Planungs- und AusstattungsVV) einher. Demnach können mit dem neuen Standort alle möglichen Einsatzorte in der vorgegebenen Eintreffzeit abgedeckt werden. Nur durch ein zeitgemäßes Feuerwehrhaus in einsatzstrategisch passender Lage verbessern sich die technische Einsatzbereitschaft, sowie die Arbeitsbedingungen der Feuerwehr und dadurch die Versorgungsqualität in der Ortsgemeinde. Im Vorfeld der Planung wurden seitens der Verbandsgemeindeverwaltung verschiedene Standort- und Planungsalternativen geprüft. Insbesondere wurden alternative Standorte innerhalb des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde geprüft. Aufgrund der benötigten Flächengröße und der Verkehrssituation stehen die identifizierten Standorte jedoch nicht zur Verfügung. Außerhalb des Siedlungskörpers wurden zudem ein Standort in der Nähe des Friedhofes, und nördlich der L 465 am Ortsausgang in Richtung Rosenkopf und am Ortsausgang in Richtung Landstuhl geprüft. Insgesamt kommt die Verwaltung zum Ergebnis, dass der vorliegende Standort unter Berücksichtigung aller Belange am besten für einen neuen Feuerwehrstandort geeignet ist.

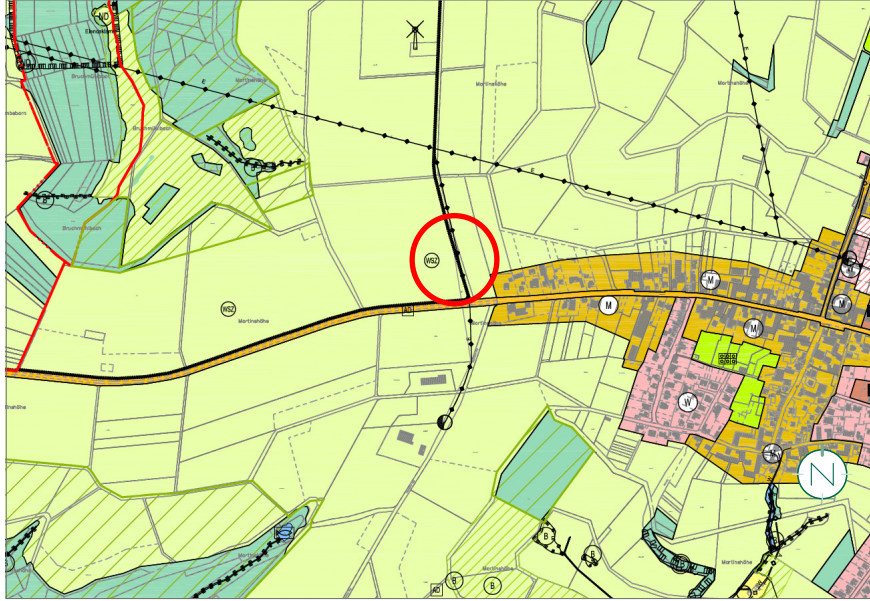
Der hiesige Standort zeichnet sich vor allem durch seine verkehrsgünstige Lage aus.

Es gibt ferner keine naheliegenden Flächen die sich für eine entsprechende Nutzung, unter Berücksichtigung der Ausrückzeiten, anbieten würden. Weitere mögliche Standorte im Außenbereich, die nicht der Land- oder Forstwirtschaft zugehörig sind, sind aufgrund von naturschutzfachlichen Restriktionen ausgeschlossen. Zudem spielen die Eigentumsverhältnisse hier eine wichtige Rolle, da dies eine zeitnahe Umsetzung

gewährleistet. Sollte diese Option nicht verfolgt werden, wäre die vorgesehene Planung in der Ortsgemeinde in dieser Form nicht umsetzbar.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsprogramm LEP IV (3. Teilfortschreibung LEP IV vom 20. Juli 2017) und Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz 2018 (3. Teilfortschreibung 2018)	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Ortsgemeinde ohne Gemeindefunktion
Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, sonstige Darstellungen	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • sonstige Freifläche
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Teilfortschreibung 2018) stellt die Plangebietsfläche als sonstige Freifläche dar • keine Restriktionen für das Vorhaben • Vorranggebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz außerhalb des Geltungsbereichs
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) • 180.2 Sickingener Höhe • Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen
Naturpark	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • Wasserschutzgebiet in Planung nördlich angrenzend, keine Betroffenheit • Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz außerhalb des Plangebietes
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • siehe tabellarische Kurzfassung Umweltbericht
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau stellt den zu überplanenden Bereich als Fläche für Landwirtschaft dar. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan wird aus diesem Grund gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau Feuerwehrrätehaus Martinshöhe“ teilgeändert.</p> 
Bebauungsplan	Für den vorliegenden Bereich liegt kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher bislang nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: Feuerwehr

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

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

Demnach sind Gebäude und Einrichtungen zulässig, die der Sicherheit und Ordnung sowie der Menschenrettung und technischen Hilfeleistung dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen insbesondere Sozialgebäude/-räume, Fahrzeughallen, Stellplätze, Überdachungen von Stellplätzen zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen, Waschplatz und Übungsanlagen.

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

Maß der baulichen Nutzung

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

Zahl der Vollgeschosse

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

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

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu unterbinden. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der an den für die vorgesehene Nutzung üblichen Bauformen. Demnach ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Entwicklung ortstypi-

scher sowie zweckmäßiger Bauformen bei gleichzeitig optimaler Ausnutzung des Standortes. Einer unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Grundflächenzahl (GRZ)

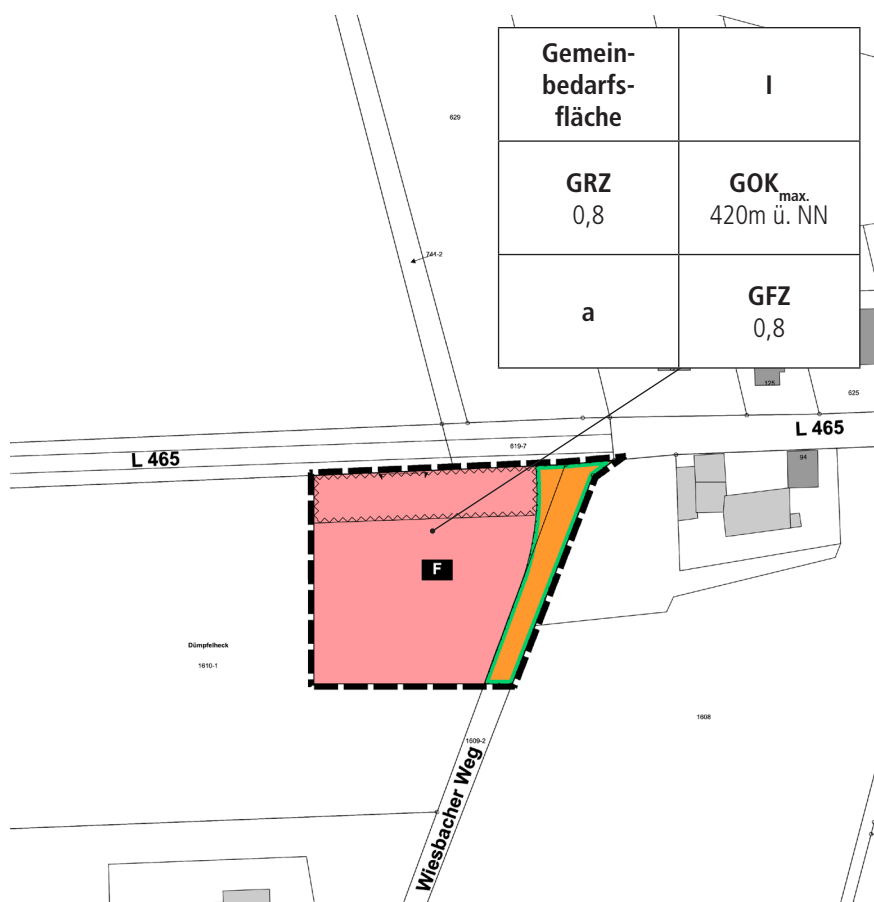
Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit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

Die Festsetzung der GRZ von 0,8 für Hauptanlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche trägt der städtebaulichen Situation vor Ort Rechnung.

Für Nebenanlagen besteht gemäß BauNVO die Möglichkeit, die grundsätzlich geltende GRZ von 0,8 zu überschreiten. So darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Die Erhöhung ist notwendig, weil der Geltungsbereich kompakt zugeschnitten wurde.

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

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind ge-



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan GmbH

wahrt. Die entstehende Bebauung lässt ausreichend Freiflächen zur Begrünung der Fläche (unter anderem durch grünordnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen).

Höhe baulicher und sonstiger Anlagen

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

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

Die festgesetzten Höhen gewährleisten Entwicklungsspielraum bei der Realisierung des Feuerwehrhauses.

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

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

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

Geschossflächenzahl (GFZ)

Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl kann eine mögliche, mit einer Überdimensionierung der Baukörper verbundene Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden. Somit kann dem Entstehen von Fremdkörpern entgegengewirkt werden.

Bauweise

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

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

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise bildet gemeinsam mit der zulässigen Grundfläche die Basis für eine zweckmäßige Bebauung bzw. Grundstücksnutzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche. Sie eröffnet der Gemeinde somit ein hohes Maß an Flexibilität bei der Anordnung ihres Baukörpers und ermöglicht Entwicklungsspielraum bei der Realisierung eines Feuerwehrhauses mit zugehörigen Funktionen und Nutzungen.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Bauverbotszone Landesstraße (siehe auch § 22 LStrG)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Bereiches dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Die Bauverbotszone beträgt gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStrG 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 465. Die Regelung des § 22 Abs. 2 LStrG zu Ausnahmen hiervon gilt entsprechend.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgelegt. Bei der festgesetzten Erschließungsstraße handelt es sich um die Straße „Wiesbacher Weg“.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung zur Lage eines Ein- und Ausfahrtbereiches zur Landesstraße dient der Sicherstellung der Erschließung des geplanten Feuerwehrstandortes sowie der effizienten Abwicklung des damit verbundenen Feuerwehrverkehrs. Darüber hinaus

werden hierdurch negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der angrenzenden Landesstraße vermieden. Der Anschluss an die L 465 ist lediglich für Alarmfahrten vorgesehen. Ein- / Ausfahrten zum Wiesbacher Weg werden nicht reguliert. Diese stellen außerhalb von Einsätzen die Haupteinschließung dar.

Versorgungsflächen/ -anlagen

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

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann, ohne besondere Flächen hierfür festzusetzen.

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

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

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

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate

beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

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

Maßnahmen für erneuerbare Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Aufgrund der stetig gesunkenen Preise für PV-Technik, der geringen Wartungsaufwendungen für PV-Anlagen und den gesetzlichen Rahmenbedingungen (z.B. EEG) ist nach ihrer Amortisation die Eigenversorgung mit Photovoltaik deutlich kostengünstiger als Netzstrom vom Stromanbieter.

Durch die Installation und Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise gesichert. Die Investitionskosten der Anlagen sind dabei kalkulierbar und solare Strahlungsenergie regeneriert sich im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen.

Eine anteilige Eigenversorgung entlastet die Übertragungsnetze, reduziert Abhängigkeiten von fossilen Brennstoff-Lieferketten und leistet einen Beitrag zu den nationalen Klimaschutzziele gem. Klimaschutzgesetz.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

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

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

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

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.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 LWG)

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

Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen angrenzend an das Plangebiet (insb. L 465) und der daraus resultierenden Stördisposition teilweise vorbelastet.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Kommune gibt es einen drängenden Bedarf nach einem zeitgemäßen Feuerwehrhaus, welches die Ausweisung einer entsprechenden Gemeinbedarfsfläche von ca. 5.610 m² erfordert.

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

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

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

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

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Die Erschließung des Feuerwehrhauses erfolgt über den „Wiesbacher Weg“ der von der L 465 nach Süden abzweigt. Die erforderlichen Stellplätze für Mitglieder der Feuerwehr bzw. Besucher werden innerhalb des Plangebietes angelegt.

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

Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes

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

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

Wichtige Stellschraube einer klimaresilienten Planung ist die Begrenzung der Bodenversiegelung. Hierzu wird im Bebauungsplan die maximale Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, um die bauliche Nutzung auf das städtebaulich erforderliche Maß zu beschränken. Ergänzend werden Flächen als Grünflächen freigehalten und Maßnahmen zum Schutz des Bodens vorgesehen, sodass vermeidbare Versiegelungen unterbleiben. Durch diese Regelungen bleibt ein höheres Retentionsvermögen des Bodens erhalten, sodass Niederschläge besser versickern können und die Auswirkungen von Starkregenereignissen gemindert werden. Die verringerte Versiegelung trägt darüber hinaus dazu bei, die Austrocknung des Bodens und ein Absinken des Grundwasserspiegels im Vergleich zu vollversiegelten Flächen zu begrenzen; dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf vermeintlich „offene“ Schotterflächen mit Vlies. Gleichzeitig reduziert der höhere Anteil unversiegelter und begrünter Flächen die Aufheizung des Siedlungsraums bei Hitzeereignissen und

wirkt dem Wärmeinseleffekt entgegen. Hierzu trägt auch die Dachbegrünung bei.

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

Somit können signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes reduziert werden. Auch die Realisierung von PV wirkt sich positiv auf das Klima aus.

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

Auswirkungen auf Belange der Landwirtschaft und Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft werden von der Planung nicht berührt. Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Inanspruchnahme von ca. 5.610 m² zwar berührt, jedoch ist die Größe des Geltungsbereichs so reduziert worden, dass lediglich das Mindestmaß an benötigter Fläche im Geltungsbereich liegt. Aufgrund der übrigen genannten Auswirkungen werden die Belange der Landwirtschaft nachrangig gewichtet. Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind von der Planung nicht betroffen. Bei den Böden handelt es sich überwiegend um ertragsschwächere Böden (niedrigere Acker- und Ertragsmesszahlen).

Auswirkungen auf die Belange des Zivilschutzes

Mit der Errichtung eines Feuerwehrstandortes werden die Voraussetzungen geschaf-

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

Auswirkungen auf private Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist.

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

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplans

- Langfristige Sicherung der Versorgungsqualität durch die Feuerwehr durch ein zeitgemäßes Feuerwehrhaus in verkehrsgünstiger Lage,
- Beitrag zur Verbesserung und Sicherung der gemeindlichen Feuerwehrausstattung und Brandbekämpfung,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Feuerwehrhauses,

- Keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes,
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, der Eingriff wird durch entsprechende Maßnahmen kompensiert,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Forst- und Landwirtschaft,
- Keine Beeinträchtigung privater Belange.

Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die langfristige Sicherung der Versorgungsqualität durch die Feuerwehr und die Anpassung des Feuerwehrstandortes an zeitgemäße Erfordernisse, überwiegen deutlich. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Zudem kommt es zu keinen nicht kompensierbaren Auswirkungen auf umweltschützende Belange. Auch der Verlust landwirtschaftlicher Fläche in einer sehr geringen Dimension außerhalb des Vorranggebietes für die Landwirtschaft ist aus Sicht der Gemeinde vertretbar. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.