

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG	2
2. VERFAHREN	2
3. PLANGEBIET UND UMGEBUNG.....	2
4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	3
4.1. 4. Regionalplan Mittlerer Oberrhein.....	3
4.2. Vorbereitende Bauleitplanung	4
4.3. Verbindliche Bauleitplanung	4
5. STANDORTAUSWAHL.....	5
6. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	6
6.1. Allgemeines und Konzeptvorstellung	6
6.2. Verkehrliche Erschließung.....	10
6.3. Ver- und Entsorgung	10
7. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	10
7.1. Verkehrslärm	10
7.2. Gewerbelärm (Feuerwehr)	10
7.3. Schallschutzkonzept zum Schutz vor Gewerbelärm (Feuerwehr).....	11
8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES UND DES ARTENSCHUTZES.....	11
8.1. Baugrund / Altlasten und Schutzgut Boden (Bodenschutzgesetz).....	11
8.2. Schutzgebiete / Biotope.....	11
8.3. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete	12
(Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)	12
8.4. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	12
8.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
8.6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	13
8.7. Eingriffe in Natur und Landschaft – planexterner Ausgleich.....	14
8.8. Umweltbericht.....	14
8.9. Artenschutz.....	14
9. BODENORDNUNG	14
10. STATISTIK	15

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus (Baujahr 1982) in Langensteinbach an der Ittersbacher Straße entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und befindet sich in einem baulich schlechten Zustand. Das Gebäude weist bauliche Mängel auf (Dach, Heizung, Hausinstallation, Wärmedämmung, Türen, Bodenbeläge, Decken), der Umkleidebereich und die Sanitäranlagen entsprechen nicht mehr den Anforderungen. Gleches gilt für die technische Ausstattung der Fahrzeughalle, der Lagerflächen, der Stellplatzanzahl Alarmparkplätze, der Führungsräume und der Notstromversorgung. In Summe entspricht das Feuerwehrhaus hinsichtlich der räumlichen Gegebenheiten sowie den Anforderungen bezüglich des Betriebsablaufs nicht mehr den aktuellen Regeln der Technik. In der Feuerwehrkonzeption und per Gemeinderatsbeschluss wurde deshalb entschieden, dass zur Aufgabenerfüllung der Feuerwehr in Langensteinbach ein neues Feuerwehrgerätehaus notwendig ist und gebaut werden soll.

Im Jahr 2024 wurden verschiedene Standorte einer Prüfung unterzogen, mit dem Ergebnis, dass sich der vorliegende Standort um den Bereich des bestehenden Feuerwehrgebäudes wegen seiner zentralen und eingeführten Lage und auch aus funktioneller Sicht am besten eignet. Der Standort wurde deshalb zur vertiefenden Planung ausgewählt und zur planungsrechtlichen Umsetzung vorgeschlagen. Die Hochbauplanung ist in Arbeit.

Die Gemeinde Karlsbad beabsichtigt nun Flächen im Bereich des bestehenden Feuerwehrgerätehauses bereitzustellen, um den Neubau eines Feuerwehrgerätehaus am Standort anordnen zu können. Da der Neubau unter Beibehaltung des Feuerwehrbetriebs im alten Gebäude errichtet werden soll, ist es notwendig, den Geltungsbereich nach Osten in den Freiraum auszudehnen. Die Realisierung des Bauvorhabens ist im Jahr 2026 an diesem Standort beabsichtigt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden das Neubauprojekt gesichert. Das bestehende Gebäude wird nach Inbetriebnahme des neuen Feuerwehrgebäudes entfernt, so dass es hierfür keiner planungsrechtlichen Sicherung bedarf.

Zur Sicherung der geplanten Erweiterungsfläche für den Neubau ist am eingeführten Standort der Feuerwehr die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Umweltprüfung erforderlich. Die Fläche grenzt an einen regionalen Grüngürtel. Im Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist die Fläche des bestehenden Feuerwehrgebäudes als Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“, Bestand dargestellt.

Für das geplante Feuerwehrgebäude ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen. Die Gesamtfläche beträgt einschließlich der Maßnahmenfläche ca. 0,82 ha.

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im förmlichen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

3. PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das Plangebiet befindet sich auf der Ostseite der Ittersbacher Straße und umfasst die Fläche des bestehenden Feuerwehrgerätehauses sowie östlich und südlich daran angrenzende Freiflächen. Die Auswahl dieser Fläche basiert auf dem Ergebnis von Standortuntersuchungen, die für die Errichtung eines

neuen Feuerwehrgebäudes im Ortsteil Langensteinbach durchgeführt wurden, siehe Ziffer 5 der Begründung. Der vorliegende Standort lässt sich umsetzen und ist geeignet, den Raumbedarf für die geplante Feuerwehr abzudecken.

Das Grundstück Flst.-Nr. 9673 ist mit dem bestehenden Feuerwehrgerätehaus bebaut. Die daran anschließenden Grundstücke im Osten und Süden (Teile von Flst.-Nr. 9672 sowie die Flst.-Nr. 9671, 9670 und 9669) sind bisher unbebaut und als Wiesengelände mit wenig Baumbestand genutzt. Mit einbezogen wird das Wege-Grundstück Flst.-Nr. 9656 und Teile der Ittersbacher Straße Flst.-Nr. 9626.

Die Ittersbacher Straße und die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich zwischenzeitlich alle im Eigentum der Gemeinde.

Im Westen der Ittersbacher Straße befinden sich Wohngebäude, die laut Bebauungsplan „Langensteinbach-Süd“, genehmigt am 14.05.1982, in einem Reinen Wohngebiet liegen. Im Norden ist in ca. 80 m Entfernung die Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) in der Oberen Striet anzutreffen.

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. 4. Regionalplan Mittlerer Oberrhein

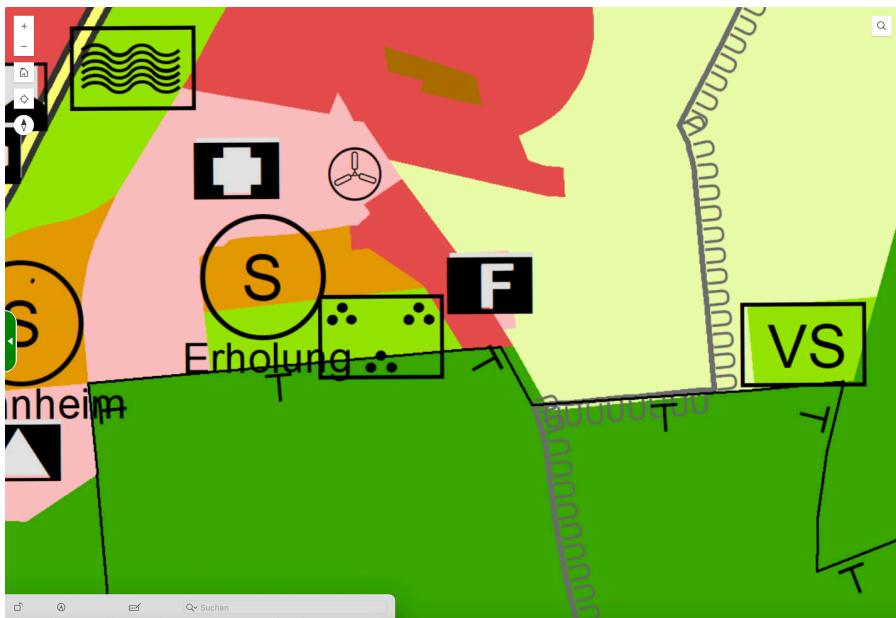
Die Fläche des Plangebiets ist im 4. Regionalplan Mittlerer Oberrhein zum Großteil als Siedlungsfläche Bestand dargestellt. Im Norden und Osten der dargestellten Siedlungsfläche grenzt ein Regionaler Grüngzug (Vorranggebiet) an. Die Grenze zwischen Siedlungsfläche und Regionalem Grüngzug ist nicht parzellenscharf abzugrenzen und bedarf deshalb der Konkretisierung und Ausgestaltung durch die nachfolgende Planung. Die nachfolgende Planung sieht nun am Übergang zwischen Siedlungsfläche und Regionalem Grüngzug eine Erweiterungsfläche zum Neubau der Feuerwehr in einer Größenordnung kleiner 0,3 ha vor. Somit wird die Abgrenzung durch die vorliegende Planung ausgestaltet und konkretisiert, ohne die Funktionsfähigkeit des Regionalen Grüngzugs zu beeinträchtigen.



Die Funktionsfähigkeit des Regionalen Grüngzugs bleibt durch die Ausformung gewährleistet.

4.2. Vorbereitende Bauleitplanung

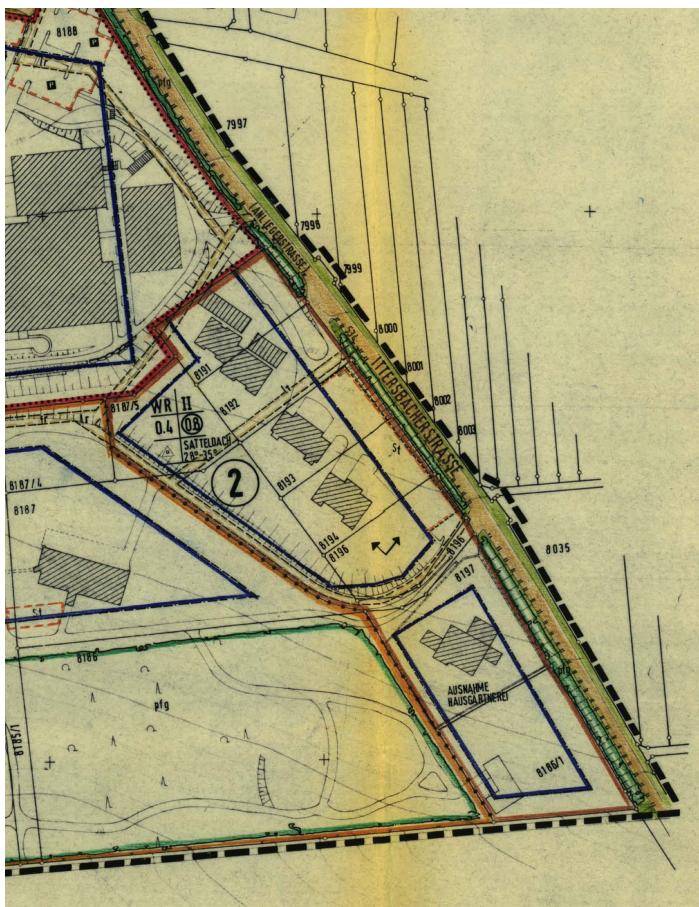
Die Fläche des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe als Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“, Bestand dargestellt.



Auch der Flächennutzungsplan enthält keine parzellenscharfe Abgrenzung. Die hinzukommende Baufläche für den Neubau ist kleiner als 0,3 ha und grenzt direkt an das bestehenden Feuerwehrgebäude an. Der vorliegende Bebauungsplan mit der Erweiterungsfläche zum Neubau des Feuerwehrgebäudes kann deshalb als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Im Bereich der Ittersbacher Straße und im Bereich der im Osten angrenzenden Fläche gilt der Bebauungsplan „Langensteinbach-Süd“. Der Bebauungsplan setzt entlang der östlichen Grenze des Straßengrundstücks Verkehrsgrünflächen und entlang der westlichen Grenze ein Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung fest. Die im Westen vorhandene Grünstruktur bleibt erhalten. Zur Sicherung der bestehenden und geplanten Zu- und Abfahrt ist es notwendig, den Bebauungsplan im Bereich der Ittersbacher Straße auf einer Länge von ca. 40 m in den Geltungsbereich aufzunehmen und entsprechend anzupassen. Die an die Ittersbacher Straße angrenzenden Grundstücksflächen der bestehenden Wohngebäude sind als Reines Wohngebiet festgesetzt. In diesen Bereich greift der vorliegende Bebauungsplan nicht ein.



Für das bestehende Feuerwehrgebäude liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

Südlich der Straße Obere Striet gilt der Bebauungsplan „Obere Striet“, in Kraft seit dem 30.09.1999. Für die dortigen Grundstücke ist Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5. STANDORTAUSWAHL

Im Vorfeld der Planung hat die Gemeinde verschiedene Standorte für das neue Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Langensteinbach untersucht. Für die verschiedenen „Prüfflächen“ wurden sogenannte Steckbriefe erstellt und mit einer Eignungsbewertung versehen. Dabei wurden folgende Prüfkategorien bewertet: Regionalplan, FNP, Siedlungszusammenhang, Schutzgebiete, Erschließung, Eigentumsverhältnisse, Topographie, Zentralität FFW-Belange.

Insgesamt wurden fünf Standorte geprüft, die Belange an den Standorten aufgenommen (städtische Voraussetzungen, Erschließungssituation etc.), sowie die Belange der Feuerwehr an den Standortalternativen abgefragt und in die Betrachtung integriert. Aufgrund der Topographie, notwendigen Grund-erwerbs und der Erschließungssituation wurden bereits im Vorfeld potentielle Standorte in den Bereichen Heldrunger Straße, sowie im Bereich Schießhüttenäcker V ausgeschlossen.

Die verbliebenen vier Standortalternativen wurden in der Klausurtagung des Gemeinderats im Januar 2024 ausführlich dargestellt. Im Ergebnis hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.09.2024

unter Berücksichtigung der Standortauswertung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Gefahrenabwehruntersuchung für den eingeführten Standort an der Ittersbacher Straße ausgesprochen und den Standort beschlossen.

Ansicht 4: Lage der drei Alternativstandorte und des IST-Standortes im Ortsteil Langensteinbach



— Grenze Gemeindegebiet Karlsbad

● IST-Standort Feuerwehrhaus Langensteinbach

● Alternativstandorte Feuerwehrhaus Langensteinbach 1 - 3

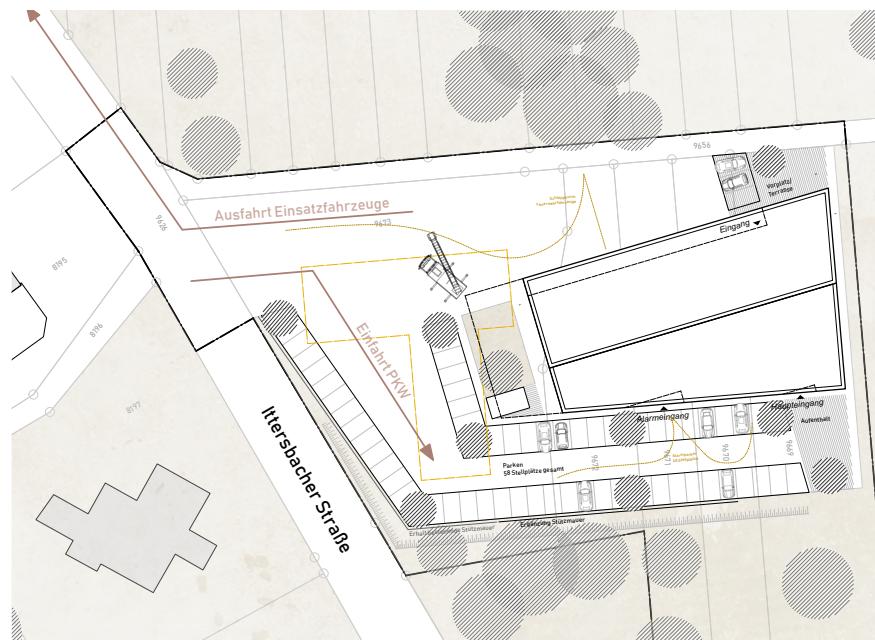
6. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1. Allgemeines und Konzeptvorstellung

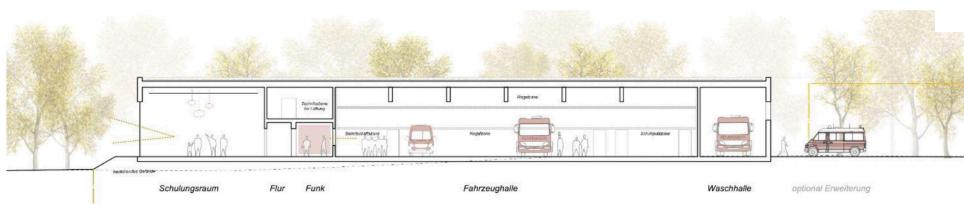
Mit dem Bebauungsplan soll der seit langer Zeit eingeführte Standort der Feuerwehr Langensteinbach gestärkt und für einen Neubau vorbereitet werden. Es ist beabsichtigt, den Neubau unter laufendem Betrieb des bestehenden Feuerwehrgebäudes zu realisieren. Dafür ist es notwendig, die im Osten liegende Fläche in den Geltungsbereich einzubeziehen, um hier - unabhängig vom Betrieb der Feuerwehr - den Neubau zu realisieren. Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die bestehende Erschließung über die Ittersbacher Straße wird weiter genutzt. Die Zufahrt zum Neubau soll als öffentliche Verkehrsfläche – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

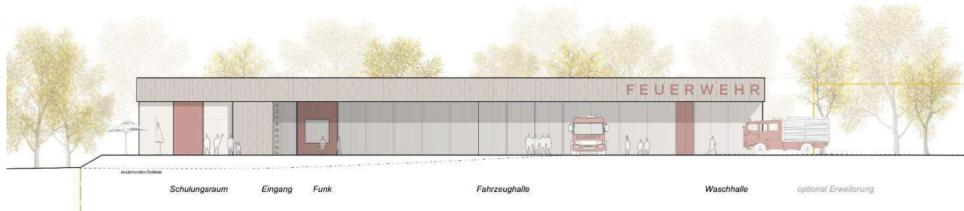
Die Gemeinde hat 17.09.2025 die Vergabe für das vorliegende Konzept des Büros buerohauser. beschlossen.



Lageplan



Ansicht Nord



Ansicht Ost

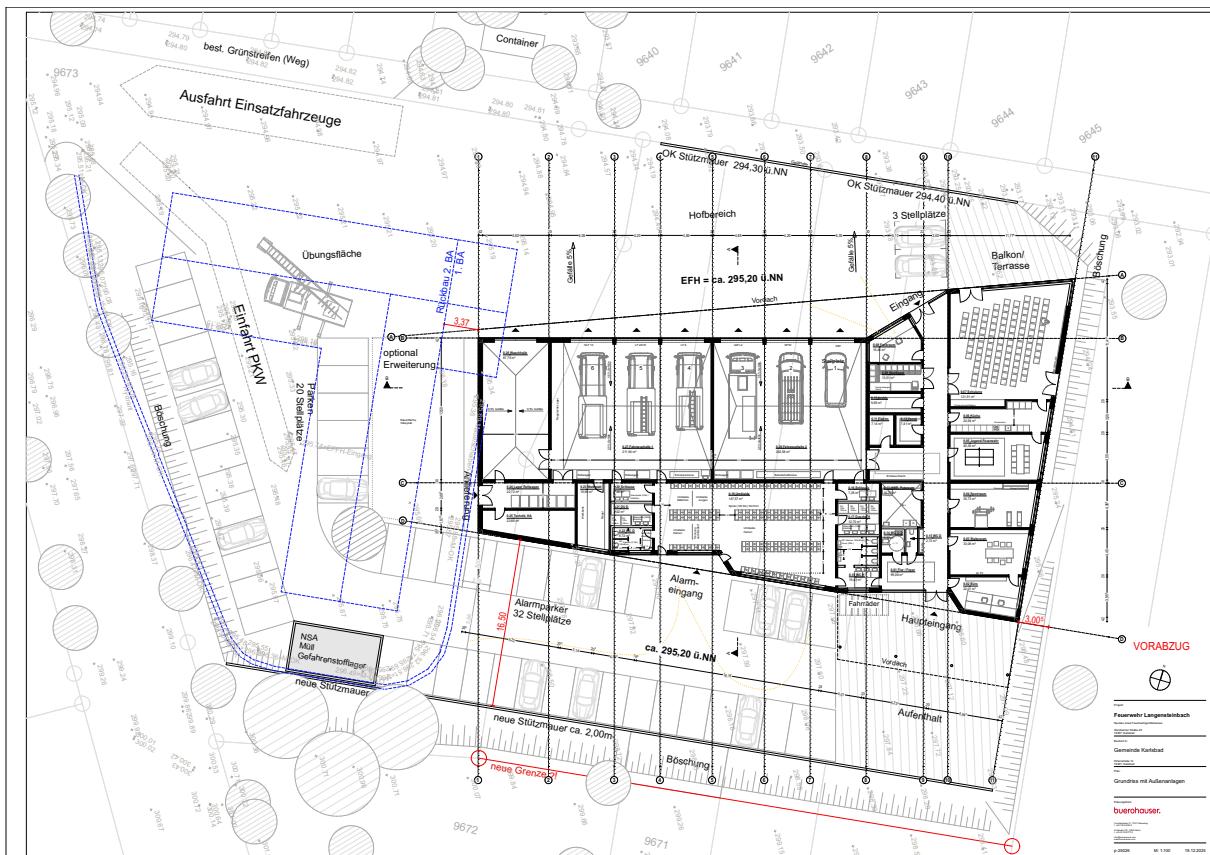


Das Konzept sieht im Osten des bestehenden Gebäudes den neuen Hochbau für die Feuerwehr vor. Es sind sechs Einstellplätze in der Fahrzeughalle sowie eine Waschhalle vorgesehen. Zudem werden Räumlichkeiten für Sanitär, Umkleide und Technik bereitgehalten. Im östlichen Bereich der Halle befinden sich Schulungs- und Büroräume.

Im Norden des Gebäudes werden ausreichend Flächen für das Drehen der Fahrzeuge nach dem Einsatzfall vorgesehen. Teile der Flächen dienen auch als Übungsfläche.

Im Westen und Süden des neuen Gebäudes sind die neuen Alarmstellplätze vorgesehen, die nach Abbruch des bestehenden Gebäudes hergestellt werden.

Zwischenzeitlich wurde die Konzeption unter Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Verhältnisse überarbeitet. Der Vorabzug ist nachfolgend abgebildet. Weitere Anpassungen der Hochbauplanung sind im weiteren Verlauf der Planung zu erwarten.



Maß der Nutzung

Als Maß der Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies ist erforderlich, da das Baugrundstück – auch aufgrund der umliegenden hochwertigen Flächen – sehr kompakt zugeschnitten ist. Zur Unterbringung aller geplanten Gebäude und Einrichtungen ist deshalb zum einen die Ausnutzung von 0,8 notwendig. Zum anderen darf auch die als private Grünfläche – Randeingrünung festgesetzte Fläche auf das Baugrundstück zur Ermittlung der GRZ angerechnet werden. Durch Maßnahmen wie die Dachbegrünung und das Herstellen von wasserdurchlässigen Stellplätzen mit dazwischen liegenden Baumstandorten erfolgt ein Ausgleich für den geplanten Versiegelungsgrad.

Derzeit ist ein eingeschossiges Gebäude beabsichtigt. Im Sinne von nachhaltigen Vorgaben im Rahmen des Bebauungsplans sollen zwei Geschosse zugelassen werden, so dass bei einer späteren Aufstockung des Gebäudes der Bebauungsplan nicht geändert werden müsste. Es wird deshalb eine zulässige Gebäudehöhe von 11,0 m bezogen auf 295,00 ü. NHN festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe darf für Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (z. B. Photovoltaik-Anlagen) und für untergeordnete technische Aufbauten (z. B. Lüftungs- und Klimatechnik, Aufzugsüberfahrten, RWA-Öffnungen, Geländer, etc.) um max. 2,00 m überschritten werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise vorgesehen, danach können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge von 65 m realisiert werden. Für das vorliegende Hochbaukonzept wäre das nicht notwendig. Für den Fall eines Anbaus würde aber die in der offenen Bauweise zulässige Gebäudelänge von 50 m nicht mehr ausreichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig festgesetzt. Damit bleiben der Gemeinde künftig weitere Optionen für Erweiterungsabsichten erhalten.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden. Sie sind nicht zulässig im Bereich der privaten Grünfläche und der Fläche mit Geh- und Fahrrechten.

Untergeordnete Nebenanlagen sind gemäß BauNVO generell auf allen Baugrundstücken zulässig. Diese können lediglich durch Festsetzung eingeschränkt werden. Im vorliegenden Fall werden Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche und der Flächen mit Geh- und Fahrrechten ausgeschlossen. Auf allen anderen Flächen sind somit Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Fläche für den Gemeinbedarf

Unter Berücksichtigung des vorliegenden Konzeptes wird für das geplante Feuerwehrgebäude und für weitere mögliche Einrichtungen des Gemeinbedarfs eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Zudem sollen zur möglichen Unterbringung von Rettungsdiensten auch Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zugelassen werden. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind nur die in der Zweckbestimmung genannten Nutzungen einschließlich aller damit in Verbindung stehenden Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.

Private Grünfläche

Im Süden und Westen des Plangebiets wird eine private Grünfläche – Randeingrünung festgesetzt. Diese dient der Randeingrünung. Dort sollen die bestehenden Bäume erhalten und durch neue Pflanzmaßnahmen ergänzt werden. Gleichzeitig wird so eine grünordnerische Abschirmung der Fläche für den Gemeinbedarf gegenüber der im Süden bestehenden FFH-Fläche gewährleistet.

Zudem wird im Süden des Plangebiets eine bestehende Grünfläche – Maßnahmenfläche M01 in die Planung einbezogen. Diese dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die geplanten Aufwertungsmaßnahmen werden im Zuge des Umweltberichts ermittelt und bis zur Entwurfssfassung eingefügt.

6.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt im nördlichen Teil des Planungsgebiets über einen direkten Anschluss von der Ittersbacher Straße. Getrennte Zu- und Abfahrten für die Einsatzfahrzeuge und die Alarmstellplätze können nach Neubau und Abriss des bestehenden Gebäudes bereit gestellt werden. Hierfür sind Umbaumaßnahmen an der Ittersbacher Straße erforderlich. Der Zufahrtsbereich, der der getrennten Zu- und Abfahrt dient, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zufahrt Feuerwehr – festgesetzt.

Im Bebauungsplan ist eine Fläche festgesetzt, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der im Norden angrenzenden Grundstückseigentümern zu belasten ist. Die hier angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden bisher über das Grundstück der Feuerwehr angedient. Das Weggrundstück Flst.-Nr. 9656 ist nicht ausgebaut. Zukünftig wird der Ausbau erforderlich, da das Grundstück der Feuerwehr aus topographischen Gründen nicht mehr die Erschließung der im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken dienen kann. Zur Sicherstellung der Erschließung wird die (bisher nicht ausgebauten) Wegfläche deshalb mit entsprechenden Geh- und Fahrrechten belastet. Es wird sich im weiteren Verlauf des Verfahrens entscheiden, ob anstelle der Geh- und Fahrrechte eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – landwirtschaftlicher Weg festgesetzt wird.

Die Verkehrsgrünfläche, die zur Sicherung des vorhandenen grünordnerischen Bestandes festgesetzt wird, soll - wie bisher schon - zur Erschließung der im Norden angrenzenden privaten Grundstücke überfahren werden dürfen.

6.3. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen direkt angeschlossen werden. Ein weiterer Ausbau ist deshalb nicht erforderlich. Niederschlagswasser wird über das begrünte Flachdach gepuffert. Das Niederschlagswasser der unbelasteten Verkehrsflächen kann in die Baumbeete abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser der belasteten Verkehrsflächen und das Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation geleitet.

7. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

7.1. Verkehrslärm

Wird im weiteren Verfahren geprüft.

7.2. Gewerbelärm (Feuerwehr)

Vorangestellt sei Folgendes: Die Freiwillige Feuerwehr dient dem landesrechtlich geregelten Brandschutz und ist üblicherweise selbst in Wohngebieten als gebietsverträglich einzustufen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen seit Jahrzehnten eingeführten Standort und somit um eine gewachsene Situation mit dem Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen. Im Allgemeinen kommt den Einsätzen der Freiwilligen Feuerwehr und dem damit verbundenen Lärm beim Ausrücken der Feuerwehr und bei der Rückkehr in Feuerwehrgerätehaus ein hohes Maß an sozialer Adäquanz zu. Denn die Feuerwehr dient der Daseinsvorsorge, da jeder einzelne auf die Schnelle Hilfe durch die Feuerwehr angewiesen ist.

Für die Planung des neuen Feuerwehrgerätehauses am bereits bisher genutzten Standort ist dennoch eine Lärmberücksichtigung notwendig, die im weiteren Verfahren durchgeführt wird. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Neuplanung zusätzliche Auswirkungen auf die benachbarte schutzwürdige Nutzung (WR

und WA) westlich und nördlich des Plangebiets hat.

Diese Lärmbeurteilung kann im Detail erst vorgenommen werden, wenn die konkrete Hochbauplanung abgeschlossen vorliegt. Das ist in diesem frühen Planungsstadium noch nicht der Fall. Die Prüfung der Einhaltung der Schutzpflicht wird auf Basis von Nr. 3.2 der TA Lärm erfolgen.

Die Ergebnisse werden bis zu Entwurfsfassung in den Bebauungsplan eingearbeitet.

7.3. Schallschutzkonzept zum Schutz vor Gewerbelärm (Feuerwehr)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES UND DES ARTENSCHUTZES

8.1. Baugrund / Altlasten und Schutzgut Boden (Bodenschutzgesetz)

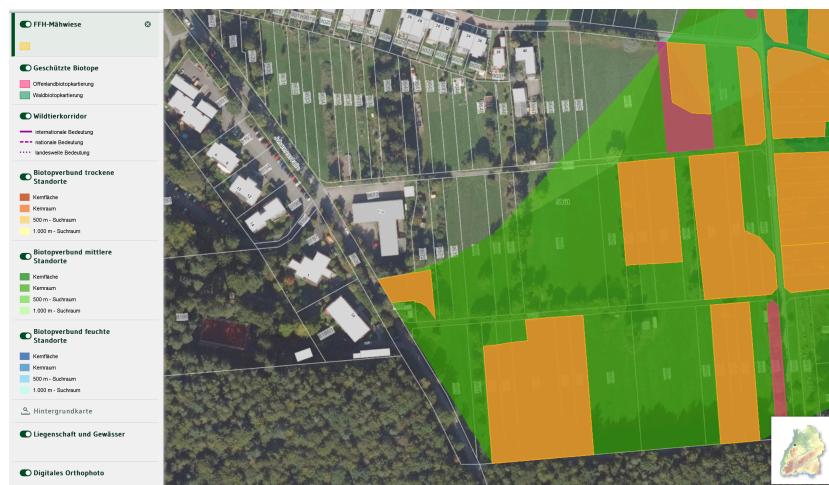
Informationen zum Baugrund werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Altlasten sind nicht bekannt.

8.2. Schutzgebiete / Biotope

Das Planungsgebiet ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Das Gebiet ist nicht Bestandteil der FFH-Gebietskulisse.

Eine kleine Fläche im südlichen des Plangebiets liegt im Kernraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Durch die Hochbauplanung wird in diesen Kernraum aber nur ganz gering eingegriffen werden. Die Auswirkungen werden in dem noch zu erstellenden Umweltbericht ermittelt, bewertet und ggfs. ausgeglichen.



Die bedeutendere im Südwesten angrenzende Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Diese Kernfläche ist gleichzeitig eine FFH-Mähwiese, die somit ebenfalls außerhalb des Plangebiets liegt. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folglich keine FFH-Mähwiesen und auch keine geschützten Biotope. Auch Vogelschutzgebiete sind dort und in der Umgebung nicht anzutreffen.

8.3. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete
(Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Ein Gefahrenpotential durch Starkregen ist nicht zu verzeichnen.

8.4. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Baugesetzbuch sind Klimaschutz und Klimaanpassung gleich an mehreren Stellen direkt verankert. So soll die Bauleitplanung diese beiden dem Klimawandel geschuldeten Handlungsfelder insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen, in der die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht zu gewichten sind. Die Auswirkungen der Planung auf das Klima sind dabei ebenfalls zu berücksichtigen. Umweltbelange und damit auch Klimaschutz und Klimaanpassung haben aber keinen Vorrang vor anderen Belangen, so dass die klimatischen Belange im Rahmen der einzelfallbezogenen Abwägungsentscheidung auch hinter anderen Belangen zurückgestellt werden können.

Es gilt zudem das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden – Württemberg vom 07. Februar 2023. Es bezweckt den Schutz des Klimas und die Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels in Baden-Württemberg. Es zielt darauf ab, im Rahmen der internationalen, europäischen und nationalen Klimaschutzziele einen angemessenen Beitrag zum Klimaschutz durch Reduzierung der Treibhausgasemissionen hin zu Netto-Treibhausgasneutralität zu leisten und zugleich zu einer nachhaltigen Energie-, Wärme- und Verkehrswende beizutragen sowie für die Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels zu sorgen und die Transformation in eine klimaresiliente Gesellschaft zu unterstützen. Hier ist insbesondere auf die in § 23 KlimaG BW geregelte Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zu verweisen.

Die Erfordernisse zur Anpassung an geänderte oder sich noch ändernde klimatische Bedingungen und an den Klimaschutz sind auch in Bebauungsplanverfahren vorrangig zu beachten. Dabei stehen vor allem die folgenden Wirkungsbereiche des Klimawandels im Blick:

- wachsende Hitzebelastungen,
- Zunahme von Extremniederschlägen,
- wachsende Trockenheit.
-

Auf diese Belastungen ist mit entsprechenden Maßnahmen zu reagieren.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Berücksichtigung wichtiger naturnaher Strukturen (FFH-Mähwiese und Kernfläche des Biotoptverbundes mittlerer Standorte mit Baumstandorten). Der Geltungsbereich für das Plangebiet wurde entsprechend abgegrenzt und die Fläche außen vor gelassen.
- Dachbegrünung von Dachflächen, die aus statischer Sicht für eine Dachbegrünung geeignet sind, dadurch auch Pufferung des Niederschlagswassers
- Private Grünfläche mit Randeingrünung des Standortes zum Außenbereich
- Private Grünflächen als Maßnahmenfläche M01 zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

- versickerungsfähige Beläge, dort wo möglich
- energetische Bauweise
- Photovoltaikanlagen
- klimaneutrale Wärmeversorgung

Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

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

Folgende Maßnahmen sind zur Minimierung und zum planinternen Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet vorgesehen.

Aus ökologischer Sicht und zum Schutz des Grundwassers werden folgende Festsetzungen aufgenommen: Dachflächen von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die aus statischer Sicht geeignet sind, sind extensiv zu begrünen. Die wirksame Substratschicht muss mindestens 10 cm dick und flächig auf dem Dach aufgebracht werden.

Übungsflächen sind in versickerungsfähigem Schotterrasen auszubilden.

Bei allen gering belasteten Verkehrsflächen, insbesondere Parkierungsflächen für Pkw (Alarmparkplätze und allgemeine Parkplätze) sind versickerungsfähig herzustellen. Alle übrigen Verkehrsflächen (z.B. Stellplätze und Fahrgassen stark frequentierter Stellplätze, Lkw-Fahrflächen und LKW-Stellplätze) sind flüssigkeitsdicht herzustellen. Die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß abzuleiten.

Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinne) aus unbeschichtetem Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind unzulässig.

Folgende Festsetzungen dienen dem Artenschutz: Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche und insektendichte LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Abstrahlung muss nach unten gerichtet sein. Eine permanente nächtliche Außenbeleuchtung ist nicht zulässig.

Die Rodung von Vegetation, wie Gehölzen, Gebüschen und Bäumen darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

Im Bereich der Maßnahmenfläche M01 sind folgende Pflanzmaßnahmen zur Aufwertung vorzunehmen. Die Maßnahmen werden bis zur Entwurfsfassung ergänzt.

8.6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Folgende Pflanzungen dienen dem Ausgleich und sind auch aus gestalterischen Gründen sinnvoll.

Innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Randeingrünung ist eine mehrreihige Feldhecke anzulegen. Die Heckenpflanzung ist mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind in die Pflanzung einzubeziehen.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 10 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm gemäß der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen.

Eine Pflanzliste wird im weiteren Verfahren erstellt.

Im Plangebiet sind bestehende Bäume anzutreffen, die dort wo möglich zu erhalten sind. Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäumen (aus der Bestandsvermessung übernommen) sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die in Ziffer 8.5 und 8.6 der Begründung beschriebenen Maßnahmen und Pflanzgebote reichen vermutlich nicht aus, um den mit der Planung einhergehenden Eingriff vollständig auszugleichen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass zusätzlich ein planexterner Ausgleich erforderlich wird.

8.7. Eingriffe in Natur und Landschaft – planexterner Ausgleich

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach den § 13 ff BNatSchG in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Die geplanten und festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind oben beschrieben.

Es ist davon auszugehen, dass weitere planexterne Maßnahmen erforderlich werden. Diese werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht ermittelt und beschrieben.

8.8. Umweltbericht

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren vom Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH ein Umweltbericht für das Gebiet „Feuerwehr Langensteinbach“ erstellt, der als Bestandteil der Begründung bis zur Entwurfsschlussfassung beigefügt wird.

8.9. Artenschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird vom Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH ein Fachbeitrag Artenschutz für das Gebiet „Feuerwehr Langensteinbach“ erarbeitet, der den Bebauungsplanunterlagen bis zur Entwurfsschlussfassung beigefügt wird. Folgende Arten werden untersucht. Vögel (5 Begehungen), Reptilien (4 Begehungen), Schmetterlinge (5 Begehungen mit Schwerpunkt FFH-Tagfalter), Habitatbaumuntersuchung mit Untersuchung des Baumbestands auf Quartierpotenzial/ Höhlungen (Fledermäuse, Vögel, Holzkäfer) und deren Besatz (Höhlenbaumuntersuchung). Die Bewertungen und Ergebnisse des noch zu erstellenden Fachbeitrags Artenschutz werden bis zur Entwurfsschlussfassung übernommen.

9. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Alle von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Das neue Grundstück kann im Rahmen von Veränderungsnachweisen gebildet werden.

10. STATISTIK

Gesamtfläche Planungsgebiet ca.	8.188 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	5.301 m ²
Private Grünfläche	1.840 m ²
Verkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsgrün	1.047 m ²