

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. Regionalplan 2025 Verband Region Karlsruhe	3
4.2. Vorbereitende Bauleitplanung	4
4.3. Verbindliche Bauleitplanung	5
5. STANDORTAUSWAHL.....	6
6. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
6.1. Allgemeines und Konzeptvorstellung	7
6.2. Maß der Nutzung.....	10
6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	10
6.4. Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen.....	10
6.5. Fläche für den Gemeinbedarf.....	10
6.6. Private Grünfläche.....	11
6.7. Verkehrliche Erschließung.....	11
6.8. Ver- und Entsorgung	11
7. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GEWERBLÄRM DER FEUERWEHR.....	13
7.1. Allgemeines	13
7.2. Bauliche Entwicklung des Feuerwehrstandortes und seiner Umgebung	13
7.3. Ist-Zustand: Gewerbelärm nachts bei üblichem Einsatz der Feuerwehr	15
7.4. Ist-Zustand: Gewerbelärm nachts bei Einsatz der Feuerwehr bei Vollalarm.....	15
7.5. Prognose-Planfall ohne Erweiterung: Gewerbelärm nachts bei üblichem Einsatz der Feuerwehr	16
7.6. Prognose-Planfall ohne Erweiterung: Gewerbelärm nachts bei Einsatz der Feuerwehr bei Vollalarm.....	16
7.7. Einordnung der üblichen nächtlichen Einsätze und der Einsätze bei Vollalarm.....	17
7.8. Mögliche Maßnahmen zur Lärminderung.....	18
7.9. Fazit zum Einsatzbetrieb des Feuerwehrhauses.....	19
7.10. Zusammenfassung der Schalltechnischen Untersuchung	19
8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES UND DES ARTENSCHUTZES.....	21
8.1. Baugrund / Altlasten und Schutzgut Boden (Bodenschutzgesetz)	21
8.2. Schutzgebiete / Biotope.....	22
8.3. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete, Starkregengefahren..... (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)	23
8.4. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	24
8.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	25
8.6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	25
8.7. Eingriffe in Natur und Landschaft – planexterner Ausgleich - Zuordnungsfestsetzung.....	25
8.8. Ergebnisse Umweltbericht.....	26
8.9. Ergebnisse Fachbeitrag Artenschutz.....	27
9. BODENORDNUNG	28
10. STATISTIK	28

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 Sanitäreinrichtungen entsprechen nicht mehr den Anforderungen. Gleiches 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 Feuerwehrgerätehauses 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 wird das Neubauvorhaben 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 Grünzug. 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 Flst.-Nr. 9673 ist mit dem bestehenden Feuerwehrgerätehaus bebaut und randlich von Einzelbäumen und Baumhecken eingefasst. Östlich grenzt ein Lagerplatz einer Baumpflegefirma an, der teilweise auch auf Flst.-Nr. 9671 liegt und im Süden auch die außerhalb des Plangebietes liegende Teilfläche von Flst.-Nr. 9672 umfasst. Im nördlichen Teil des Lagergeländes befinden sich einige Schuppen und Unterstände für Fahrzeuge und Geräte. Der südliche Teil wird als Freizeitgarten und zur Hühnerhaltung genutzt. Am Ostrand des Lagergeländes verläuft eine Strauchhecke, der Westrand wird durch Teile der Baumhecke am Feuerwehrgerätehaus gebildet.

Flurstück 9671 wird im Wesentlichen von einer Strauchhecke eingenommen, die im Norden und Süden in einen Baumbestand übergeht (Schneeball, Hartriegel, Brombeere, Weide, Kirsche, Feldahorn). Die beiden östlichen Flst.-Nr. 9670 und 9669 sind eine feuchtere Wiese mit scharfem Hahnenfuß, etwas Flatterbinse und etwas Große Wiesenknopf. Auf Flst.-Nr. 9669 stehen ein alter Birnbaum und am Südrand vier Eichen.

Der Feldweg am Nordrand des Plangebietes (Flst.-Nr. 9656) ist im Bereich des Feuerwehrgerätehauses überwiegend mit Gehölzen (Pappel, Vogelkirsche) und Grasfluren begrünt. An einigen Stellen wird vom Vorplatz des Feuerwehrgerätehauses über den Weg in die nördlich angrenzenden Wiesen- und Gartengrundstücke zugefahren. Im östlichen Teil ist der Weg als Schotterweg ausgebildet.

Das Plangebiet liegt im Naturraum 150 Schwarzwald-Randplatten (Naturraum 4. Ordnung) und im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord. Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an eine FFH-Mähwiese (Biotop-Nr. 370172150154). Weitere Schutzgebiete oder Biotope sind nicht vorhanden.

Zwischenzeitlich wurde die Fläche für den Neubau der Feuerwehr gerodet.

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. 100 m Entfernung die Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) in der Oberen Striet anzutreffen.

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Regionalplan 2025 Verband Region Karlsruhe

Die Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan 2025 des Verbands Region Karlsruhe zum Großteil als Siedlungsfläche Bestand dargestellt. Im Norden und Osten der dargestellten Siedlungsfläche grenzt ein Regionaler Grünzug (Vorranggebiet) an. Die Grenze zwischen Siedlungsfläche und Regionalem Grünzug 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 Grünzug eine Erweiterungsfläche zum Neubau der Feuerwehr in einer

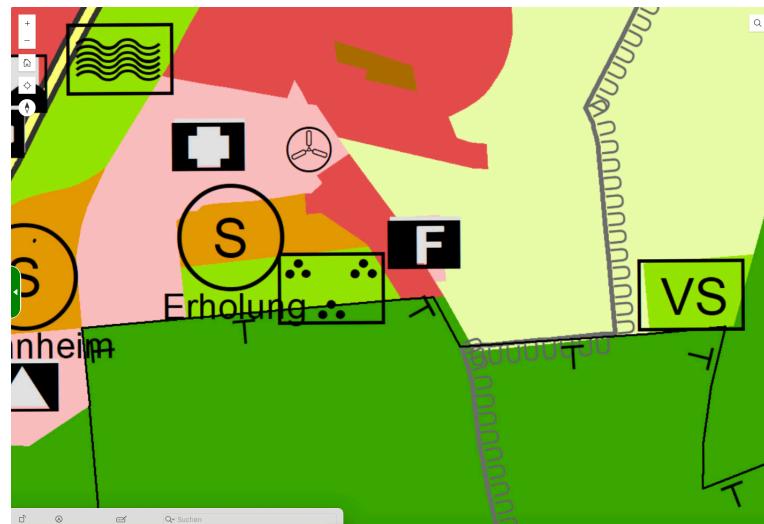
Größenordnung kleiner 0,3 ha vor. Somit wird die Abgrenzung durch die vorliegende Planung ausgestaltet und konkretisiert, ohne die Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzugs zu beeinträchtigen.



Die Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzugs bleibt durch die Ausformung gewährleistet. Vor dem Hintergrund der Bedeutung des Feuerwehrhauses als kritische Infrastruktur und der Geringfügigkeit des Eingriffs hat der Verband Region Karlsruhe dem Vorhaben im Sinne des Ausformungsspielraums des Regionalplans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zugestimmt.

4.2. Vorbereitende Bauleitplanung

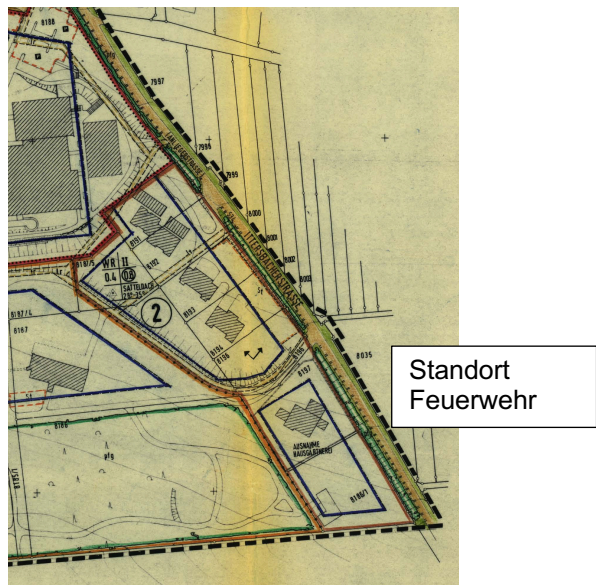
Die Fläche des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe als Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“, Bestand dargestellt.



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. Diese Auffassung wurde seitens des Nachbarschaftsverbandes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestätigt.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Im Bereich der Ittersbacher Straße und im Bereich der im Westen angrenzenden Fläche gilt der Bebauungsplan „Langensteinbach-Süd“ aus dem Jahr 1979, in Kraft seit dem 11.06.1982. 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. Zum Außenbereich Richtung Süden (Feuerwehr) sieht der Bebauungsplan ein Pflanzgebot vor.



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 (städtebauliche Voraussetzungen, Erschließungssituation etc.), sowie die Belange der Feuerwehr an den Standortalternativen abgefragt und in die Betrachtung integriert. Aufgrund der Topographie, notwendigen Grunderwerbs und der Erschließungssituation wurden bereits im Vorfeld potentielle Standorte in den Bereichen Helderunger Straße, sowie im Bereich Schießhüttenacker V ausgeschlossen.

Die verbliebenen vier Standortalternativen wurden in der Klausurtagung des Gemeinderats im Januar 2024 ausführlich dargestellt. Bewertet wurden neben der Einbeziehung des Ist-Standortes drei Alternativstandorte in folgenden Bereichen: Weidenhof, gegenüber Hertzstraße und Bereich Römerstraße. 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 zum Neubau der Feuerwehr beschlossen.

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



Kartenquelle: esri

-  Grenze Gemeindegebiet Karlsbad
-  IST-Standort Feuerwehrhaus Langensteinbach
-  Alternativstandorte Feuerwehrhaus Langensteinbach 1 - 3

Besondere Standortbindung der Feuerwehr

Die wirksame und zuverlässige Erfüllung der Aufgabe der Feuerwehr setzt die Errichtung von Feuerwehrhäusern in der Nähe der zu schützenden Wohnbebauung und ihrer Bewohner voraus. Für den bereits eingeführten Standort der Freiwilligen Feuerwehr ist diese Voraussetzung gegeben. Ebenfalls gegeben ist neben der Verfügbarkeit eines ausreichend großen Grundstücks für den geplanten Neubau (als Ersatzbau des bestehenden Gebäudes), dass er günstig an das Verkehrsnetz angebunden ist, die Abdeckung des ihm zugewiesenen Einsatzradius entsprechend der vorgegebenen Hilfsfristen ermöglicht und räumlich so in das Wohnumfeld eingebunden sei, dass die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr ihn in kürzester Zeit erreichen um die mit der Alarmierung beginnenden Ausrückzeiten einhalten zu können. Die sich aus diesen Kriterien ergebende Standortbindung für den Neubau ist ein Umstand, der sich auf die Akzeptanz der einsatzbedingten Immissionen auswirken kann. Alle Voraussetzungen sind am eingeführten Standort gegeben.

Von dem Feuerwehrgerätehaus geht trotz der Unruhe, die von den gelegentlichen Einsätzen vor allem zur Nachtzeit ausgelöst wird, keine gebietsunübliche Störung aus. Es dient zur Erfüllung der ihr gesetzlich zugewiesenen Aufgabe des Brandschutzes. Die Gemeinde Karlsbad unterhält für den Brandschutz und die Hilfeleistung eine den örtlichen Verhältnissen entsprechend leistungsfähige Feuerwehr als gemeindliche Einrichtungen. Diese Aufgabenzuweisung setzt die Errichtung von Feuerwehrhäusern im Gemeindegebiet gerade in der Nähe der zu schützenden Wohnbebauung voraus. Einer besonders engen Anbindung an das Wohnumfeld bedarf es wegen des Zusammenhangs zwischen Anfahrt- und Ausrückzeiten, insbesondere wenn die Feuerwehr mit Freiwilligen besetzt wird.

Zugleich dient das Feuerwehrhaus einem städtebaulichen Belang, nämlich der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

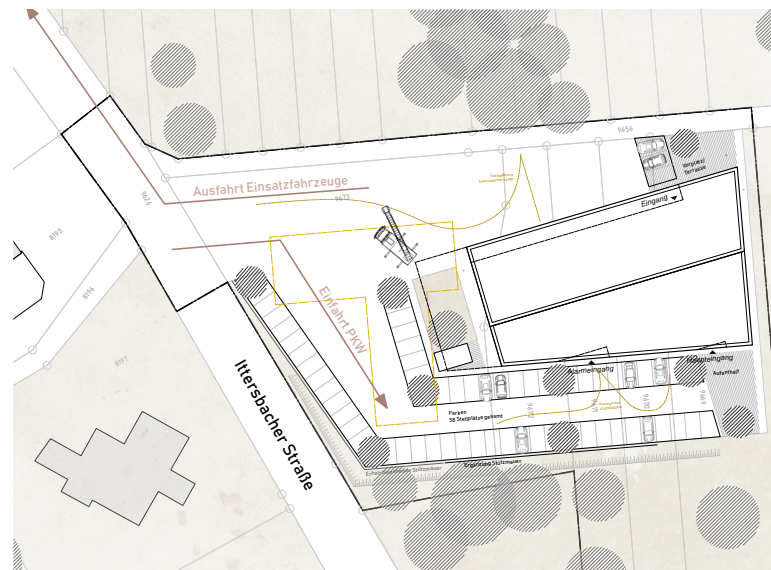
6. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1. Allgemeines und Konzeptvorstellung

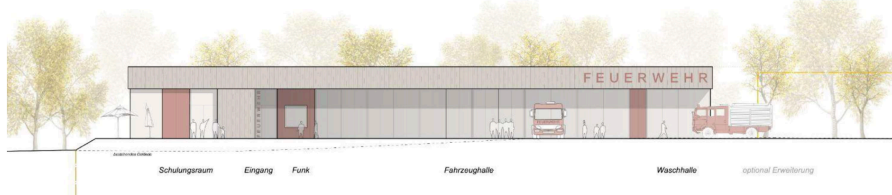
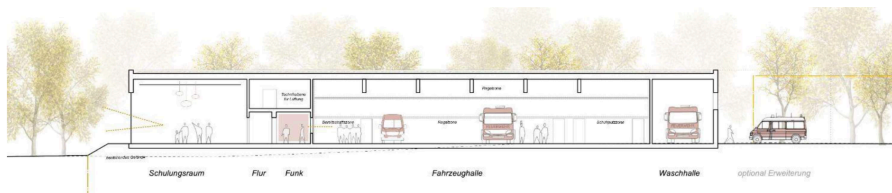
Mit dem Bebauungsplan soll der seit langer Zeit eingeführte Standort der Feuerwehr Langensteinbach gestärkt und für einen Neubau vorbereitet werden. Es ist beabsichtigt, den Neubau unter laufendem Betrieb des bestehenden Feuerwehrgebäudes zu realisieren. Dafür ist es notwendig, die im Osten liegende 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 Waschwahl 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.

6.2. 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 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 295,80 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. Für den Fall, dass ein Schlauchturm oder andere technische Ausstattungen wie z. B. Antennen, usw. am Standort benötigt werden, wird geregelt, dass die festgesetzte Gebäudehöhe um weitere 10 m überschritten werden kann.

6.3. 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.

6.4. Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen

Garagen sind bisher nicht vorgesehen. Für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt Garagen benötigt werden, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf dem Entwurf für die Freianlagen (siehe Darstellung in Ziffer 6.1) sind die geplanten Standorte ersichtlich. Um auch für die Zukunft die größtmögliche Flexibilität zu haben, wird die Fläche für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen im Bebauungsplan großzügig gefasst und umrandet die gesamte Fläche für den Gemeinbedarf.

6.5. 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. Die Festsetzung einer Gebietsart nach BauNVO (z. B. Sondergebiet) ist deshalb entbehrlich.

6.6. Private Grünfläche

Im Süden, Westen und Osten des Plangebiets wird eine private Grünfläche – Randeingrünung festgesetzt. Diese dient der optischen und ortsgestalterischen Eingrünung des Areals gegenüber der Ittersbacher Straße, der FFH-Mähwiese und der freien Landschaft im Osten. Gerade entlang der Ittersbacher Straße sind Baumstandorte vorhanden, die allerdings nicht zwingend erhaltenswert sind. Da beim Neubau stark in die vorhandene Böschungen eingegriffen werden muss, werden diese Bäume nicht als zu erhaltend festgesetzt. Neupflanzungen sind vorgesehen in Form von Sträuchern und Bäumen. Mit dem Grünpuffer wird somit eine grünordnerische Abschirmung der Fläche für den Gemeinbedarf gegenüber der im Süden bestehenden FFH-Fläche und der geplanten Maßnahmenfläche M01 (Ausgleichsfläche) gewährleistet.

Über die Randeingrünung hinaus wird im Süden des Plangebiets eine vorhandene Grünfläche als Maßnahmenfläche M01 in die Planung einbezogen. Die dort vorhandene Fettwiese wird in eine Magerwiese aufgewertet und dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Fläche wird ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt.

6.7. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt im nördlichen Teil des Planungsgebiets wie gewohnt über einen direkten Anschluss von der Ittersbacher Straße im Bereich der schon bestehenden Zufahrt. Es können zukünftig die rechtlich notwendigen getrennten Zu- und Abfahrten für die Einsatzfahrzeuge und die Alarmstellplätze 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.

Die im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden bisher über das Grundstück der Feuerwehr angedient. Das Weggrundstück Flst.-Nr. 9656 ist bisher nicht ausgebaut. Zukünftig wird ein Ausbau erforderlich. Die Erschließung der im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke erfolgt dann über das Weggrundstück Flst.-Nr. 9656. Es wird deshalb eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Landwirtschaftlicher Weg – aufgenommen. Der Weg wird vorübergehend auch als Baustraße für die Errichtung des Neubaus benötigt.

6.8. Ver- und Entsorgung

Für die Abwasserbeseitigung gilt grundsätzlich § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Absatz (2): Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bei der Erstellung des Bebauungsplans wurden deshalb die Möglichkeiten zum Umgang mit Niederschlagswasser von den befestigten Flächen des geplanten Bauvorhabens untersucht. Es soll durch geeignete Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung möglichst viel Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten werden.

Schmutzwasser

Das Plangebiet wird aktuell im Mischsystem entwässert. In der Ittersbacher Straße verläuft ein Mischwasserkanal PVC DN 300. Das Schmutzwasser des geplanten Neubaus der Feuerwehr soll daran angeschlossen werden. Um den Einsatzfall der Feuerwehr während der Neubaumaßnahme nicht durch

Kanalbauarbeiten im Hof der bestehenden Feuerwehr zu beeinträchtigen, soll der Schmutzwasserkanal in dem nördlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weggrundstück Flst.Nr. 9656 untergebracht und von dort an den Kanal in der Ittersbacher Straße angeschlossen werden.

Im Rahmen der weiteren Planung ist der bauliche Zustand des bestehenden Kanals zu prüfen. Weiterhin ist die hydraulische Leistungsfähigkeit zur Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers nachzuweisen.

Niederschlagswasser

Als Maßnahme zur Regenwasserbewirtschaftung ist für den Neubau der Feuerwehr eine Begrünung der Dachflächen mit mindestens extensiver Dachbegrünung vorgesehen. Dafür ist eine Überdeckung mit einer geeigneten, mindestens 10 cm starken Substratschicht sowie einer standortgerechten Ansaat erforderlich. Dadurch wird der Oberflächenwasserabfluss verzögert und teilweise zur Verdunstung gebracht.

Aufgrund der Anforderungen an den Betrieb der Feuerwehr wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzten privaten Grünflächen werden bei der Ermittlung der GRZ mit angerechnet. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die eigentliche Fläche für den Gemeinbedarf zum größten Teil in befestigter Form hergestellt wird.

Es ist beabsichtigt, flächenhafte Versiegelungen mit wasserdurchlässigem Pflaster (Ökopflaster) zu gestalten. Auch Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Pflaster mit einem entsprechenden Fugenananteil herzustellen. Zur Erhöhung der Rückhaltung von Niederschlagswasser sollen bestimmte Flächen (z. B. im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche) zunächst auch als Grünflächen ausgebildet werden.

In den Ausführungen des Baugrundgutachtens sind folgende Ausführungen zum Thema Versickerung enthalten:

„Die bindigen Böden sind mit hydraulischen Durchlässigkeitsbeiwerten von $k_f < 10^{-6}$ m/s bis $k_f < 10^{-8}$ m/s als nur nahezu wasserundurchlässig einzustufen. Eine zuverlässige Versickerung von Niederschlagswasser ist am Projektstandort demnach in den natürlichen Böden nicht möglich.“

Aufgrund der angetroffenen Böden ist folgende Aussage zu den Verkehrsflächen enthalten:

„Demnach wird unter dem eigentlichen Verkehrsflächenaufbau voraussichtlich ein Bodenaustausch (verstärkte Tragschicht) oder eine Bodenverbesserung (z.B. mittels Mischbindemittel) erforderlich. Tragschichten sind zur Vermeidung von Wasseranstau zu entwässern.“

Das bedeutet, dass bei der flächenhaften Versiegelung mit Pflasterbelägen wie Ökopflaster / Versickerungsfähiges Pflaster beim Einbau auf den anzutreffenden undurchlässigen Böden und der erforderlichen Tragschichtverstärkung eine Entwässerung der Tragschicht zur Vermeidung von Wasseranstau erforderlich werden kann. Dennoch leisten die vorgesehenen durchlässigen Pflasterbeläge einen Beitrag zur Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser. Die Ableitung des Wassers aus der Tragschicht erfolgt über Drainagerohre.

Das anfallende Niederschlagswasser soll also mittels Dachbegrünung und Pflasterbelägen gepuffert und in den bestehenden Graben an der Ittersbacher Straße abgeleitet werden. Aufgrund der stellenweisen Verrohrung des Grabens ist die Einleitmenge derzeit aber eingeschränkt. Es ist beabsichtigt, die

Verrohrung an den einengenden Überfahrtsstellen so aufzuweiten, dass ein Großteil der Niederschlagsmenge, auch bei Starkregenereignissen, in den Graben geleitet werden kann. Von dort wird das Niederschlagswasser weiter in den Bocksbach geführt. Verbleibende Niederschlagsmengen sollen in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Genauere Angaben zur Berechnung der Einleitmengen und die Konkretisierung der Entwässerungsplanung erfolgen im weiteren Verfahren. Das Entwässerungskonzept wird im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt.

Für das Bauvorhaben ist zudem ein Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen zu erbringen. Dies wird im Rahmen der Hochbau- und Freiraumplanung erstellt. Im Rahmen der Hochbauplanung ist somit der Rückhalt des notwendigen Volumens innerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen. Dies entspricht der Vorgabe aus §37 WHG zur Nichtgefährdung der unterliegenden Gebäude durch die geplante Bebauung.

7. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GEWERBLÄRM DER FEUERWEHR

7.1. Allgemeines

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 das 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.

Im Rahmen der vorangegangenen Standortuntersuchung wurde unter Berücksichtigung vielseitiger Kriterien der bisherige, historisch entwickelte Standort an der Ittersbacher Straße für den Neubau vom Gemeinderat ausgewählt. Siehe Ziffer 5 der Begründung zur Standortwahl.

7.2. Bauliche Entwicklung des Feuerwehrstandortes und seiner Umgebung

Zur Entwicklung des eingeführten Standorts und seiner baulichen Umgebung ist folgendes zu sagen. Der Bebauungsplan „Langensteinbach-Süd“, ausgefertigt am 09.05.1979 und in Kraft seit dem 11.06.1982 wurde im gleichen Jahr rechtskräftig, in dem auch das Feuerwehrgebäude errichtet wurde. Der Bebauungsplan beinhaltet verschiedene Sondergebiete wie das Sondergebiet Krankenhaus, das Sondergebiet Bibelkonferenzstätte sowie ein Reines Wohngebiet, welches sich an die Bibelkonferenzstätte angliedert. Zum Zeitpunkt des Baus der Feuerwehr waren im festgesetzten Reinen Wohngebiet westlich der Ittersbacher Straße bereits drei von fünf im jetzigen Einwirkungsbereich der Feuerwehr liegende Wohngebäude vorhanden (Johannesstraße 6+8, Johannesstraße 10+12 und Titusweg 1 (genehmigt 1965). Alle Wohngebäude wurden von der Langensteinbacher Höhe - Bibelkonferenzstätte und Haustöcherschule beantragt und gebaut. Auch das Krankenhaus bestand schon bei Aufstellung des Bebauungsplan „Langensteinbach-Süd“. Im Jahr 1982 wurde das Feuerwehrgebäude errichtet und in Betrieb genommen. Ein Bebauungsplan wurde damals nicht aufgestellt. Die Errichtung des Wohngebäudes Ittersbacher Straße 30 wurde im Jahr 1992 beantragt. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Obere Striet“ (Allgemeines Wohngebiet) entwickelte sich seit 1999. Schließlich wurde die Errichtung

des Gebäudes Johannesstraße 14 im Jahr 2005 (auch von der Bibelkonferenzstätte) beantragt. Für dieses Gebäude fand eine Aufteilung in Eigentumswohnungen statt. Der Bebauungsplan für den Neubau der Psychiatrie, der das Haus Kraichgau ersetzt, wurde im Jahr 2016 aufgestellt. Mit gleichem Bebauungsplan wurden Erweiterungsflächen für die Bibelkonferenzstätte geschaffen. Diese wechselseitige Entwicklung von Wohnen, Krankenhaus, Bibelkonferenzstätte und Feuerwehr ist somit im gegenseitigen Wissen um die jeweiligen Bedürfnisse erfolgt und wurde nie in Frage gestellt. Die Feuerwehr ist dabei als eine lang ansässige Nutzung anzusehen, um die herum sich weitere Wohnnutzung entwickelt hat. Am bisherige Standort kann aufgrund seiner Jahrzehnten langen Nutzung eine gewisse Vertrautheit der Nachbarn mit den unvermeidbaren feuerwehrtypischen Geräuscherzeugung vorausgesetzt werden. Auf Seiten der Feuerwehr wird gleichzeitig vorausgesetzt, dass eine hohe Rücksichtnahme auf das Ruhebedürfnis der Anwohner aus Gewohnheit bereits in der vorhandenen Gebäudesituation umgesetzt wird. Die vorhandene Wohnbebauung und das Krankenhaus ist also den Lärmimmissionen, die von dem Standortgrundstück und den hiervon ausgehenden Einsätzen der freiwilligen Feuerwehr verursacht werden, seit langer Zeit ausgesetzt. So wie die Wohnbebauung auch dem Betrieb der Bibelkonferenzstätte und des Klinikums ausgesetzt ist.

Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die bei einem Einsatz von Rettungskräften unvermeidlich entstehenden Immissionen toleriert werden, weil solche Einsätze für das Funktionieren der Gesellschaft unerlässlich sind und jede Person für sich selbst im Notfall Sicherheit und Rettung erwarten darf.

Unabhängig von den beschriebenen baulichen Entwicklungen wird es für erforderlich gehalten, dass für den geplanten Neubau der Freiwilligen Feuerwehr - aufgrund der räumlichen Nähe der vorhandenen Wohnbebauung zum geplanten Standort - gutachterlich zu klären ist, ob auf die Wohnbebauung einwirkende Geräuschimmissionen mit den geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen vereinbar sind. Hierfür sind die Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen der Feuerwehr an der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld des Standorts für den Übungsbetrieb und den üblichen Einsatzbetrieb der Freiwilligen Feuerwehr durch eine Schallimmissionsprognose zu ermitteln und zu beurteilen.

Zum Bebauungsplan wurde durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, Karlsruhe, vom 14. April 2026 diese Schalltechnische Untersuchung mit folgenden Ergebnissen vorgelegt. Es wurde zwischen Ist-Zustand und Prognose – Planfall mit und ohne Erweiterung unterschieden. Zudem wird unterschieden zwischen Einsatzfall und Vollalarm. **Im Einsatzfall sind üblicherweise zwei Lkw und ein Pkw in Einsatz. Bei Vollalarm rücken alle fünf Lkw und zwei Pkw aus. Die Vollalarmsituation tritt allerdings nur ein bis zwei Mal im Jahr ein.** Auch die Abteilung ist hälftig in Kleingruppenalarme (A+B) gegliedert, so dass im üblichen Einsatzfall nur die Hälfte der Kameraden anfahren. Auf die dem Bebauungsplan beigefügte vollständige Schalltechnische Untersuchung wird verwiesen. Die Anlagennummern beziehen sich auf diese Untersuchung.

Vorwegzunehmen ist, dass Übungen der Feuerwehr weder im Ist-Zustand noch im Prognose-Planfall ohne oder mit Erweiterung zu Überschreitungen der Richtwerte für Reine Wohngebiete (WR) und Allgemeine Wohngebiet (WA) führt. Deshalb wird zu diesen Untersuchungsergebnissen auf die Schalltechnische Untersuchung Anlagen 4.1.1-d/n, 4.2.1-d/n und 4.3.1-d/n verwiesen. Weiteren Ausführung bedarf es nicht.

Zu betrachten ist der Gewerbelärm beim Einsatz der Feuerwehr. Im Einsatzfall werden selbst ohne oder mit Erweiterung und Vollalarm die Richtwerte tags sowohl im Reinen Wohngebiet (WAR) als auch im

Allgemeinen Wohngebiet (WA) eingehalten. Deshalb wird zu diesem Untersuchungsergebnissen ebenfalls auf die Schalltechnische Untersuchung Anlagen 4.1.2-d, 4.2.2-d und 4.3.2-d verwiesen.

Im weiteren wird in der Begründung lediglich auf Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung für die kritische Nachtzeit abgehoben.

Zur Beurteilung heranzuziehen ist zudem der Prognose-Planfall ohne Erweiterung. Denn der Erweiterungsfall der Planung ist lediglich gemäß DIN 14092-1:2024-06 Nr. 4.1. erster Absatz der allgemeinen Anforderungen als Flächenreserve baulich vorzusehen. Allerdings wird diese Erweiterung nur dann erst tatsächlich notwendig, wenn sich die spezifischen Gefährdungspotentiale, weitere Risiken, strukturelle, wirtschaftliche und industrielle Entwicklungen des Einsatzbereiches sowie Inhalte aus der Brandschutzbedarfsplanung ändern. Dies ist derzeit nicht der Fall, und auch nicht ansatzweise absehbar. Es gibt aus fachlicher Sicht deshalb keinen Ansatzpunkt, dass hier weitere Fahrzeuge hinzukommen, da die Anforderungen der Bedarfsplanung und Gefahrenpotentiale bereits fahrzeugtechnisch in der Abteilung Langensteinbach abgebildet sind. Auch wenn der Bebauungsplan die Erweiterungsfläche durch die überbaubare Grundstücksfläche abbildet, besteht nicht die Notwendigkeit, die Erweiterung in der Beurteilung der Lärmprognose zu betrachten. Auf die Anlage 4.1.3-n, 4.2.3-n und 4.3.3-n, die die Untersuchungsergebnisse mit Erweiterung abbilden kann verwiesen werden.

7.3. Ist-Zustand: Gewerbelärm nachts bei üblichem Einsatz der Feuerwehr

Die Anlage 4.1.2-n (siehe Schalltechnische Untersuchung) zeigt die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung im Ist-Zustand nachts unter Berücksichtigung des Gewerbelärms der Feuerwehr durch einen üblichen Einsatz der Feuerwehr.

Bei einem nächtlichen Einsatz werden in der lautesten Nachtstunde an den Wohngebäuden westlich des Plangebietes (WR) mit Fassadenpegeln von ca. 41 bis zu ca. 46 dB(A) die Richtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete deutlich überschritten. An den Wohngebäuden nördlich des Plangebietes (WA) werden mit Beurteilungspegeln von ca. 35 bis zu ca. 38 dB(A) die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Die Maximalpegel nach TA Lärm werden tagsüber an allen Fassaden unterschritten. In der lautesten Nachtstunde kann es durch das Türenschielen auf den Parkplätzen der Feuerwehr sowie das Türenschielen beim Einsteigen und Aussteigen der Kameraden in die Einsatzfahrzeuge an den Gebäuden westlich des Plangebietes zu Überschreitungen der Maximalpegel kommen.

Ist-Zustand: Gewerbelärm nachts bei üblichem Einsatz der Feuerwehr

- WR: mit deutlichen Richtwertüberschreitungen, die Richtwerte eines MI werden aber eingehalten, lediglich an einem Gebäude gibt es eine Überschreitung der MI-Werte um 1 dB(A)
- WA: ohne Richtwertüberschreitung

7.4. Ist-Zustand: Gewerbelärm nachts bei Einsatz der Feuerwehr bei Vollalarm

Die Anlage 4.1.3-n (siehe Schalltechnische Untersuchung) zeigt die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung im Ist-Zustand nachts unter Berücksichtigung des Gewerbelärms der Feuerwehr durch einen Einsatz der Feuerwehr bei Vollalarm.

Bei einem nächtlichen Einsatz werden in der lautesten Nachtstunde an den Wohngebäuden westlich

des Plangebietes (WR) mit Fassadenpegeln von ca. 44 bis zu ca. 48,3 dB(A) die Richtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete deutlich überschritten. An den Wohngebäuden nördlich des Plangebietes (WA) werden mit Beurteilungspegeln von ca. 38 bis zu ca. 41 dB(A) die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. geringfügig überschritten.

Die Maximalpegel nach TA Lärm werden tagsüber an allen Fassaden unterschritten. In der lautesten Nachtstunde kann es durch das Türeinschlagen auf den Parkplätzen der Feuerwehr sowie das Türeinschlagen beim Einsteigen und Aussteigen der Kameraden in die Einsatzfahrzeuge an den Gebäuden westlich des Plangebietes zu Überschreitungen der Maximalpegel kommen.

Ist-Zustand: Gewerbelärm nachts bei Einsatz der Feuerwehr bei Vollalarm

- WR: deutliche Richtwertüberschreitungen, auch die Richtwerte eines MI werden um bis zu 3 dB(A) teilweise überschritten
- WA: Einhaltung bzw. geringfügige Richtwertüberschreitung, die Richtwerte eines MI sind deutlich unterschritten

7.5. Prognose-Planfall ohne Erweiterung: Gewerbelärm nachts bei üblichem Einsatz der Feuerwehr
Die Anlage 4.2.2-n (siehe Schalltechnische Untersuchung) zeigt die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung im Prognose-Planfall nachts unter Berücksichtigung des Gewerbelärms der Feuerwehr durch einen üblichen Einsatz der Feuerwehr nach dem Neubau des Feuerwehrhauses ohne Erweiterung.

Bei einem nächtlichen Einsatz werden in der lautesten Nachtstunde an den Wohngebäuden westlich des Plangebietes (WR) mit Fassadenpegeln von ca. 41 bis zu ca. 44,7 dB(A) die Richtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete (WR) deutlich überschritten. Die ermittelten Werte halten aber die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (MI) ein. An den Wohngebäuden nördlich des Plangebietes (WA) werden mit Beurteilungspegeln von ca. 35 bis zu ca. 38,4 dB(A) die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Die Maximalpegel nach TA Lärm werden tagsüber an allen Fassaden unterschritten. In der lautesten Nachtstunde werden an allen Fassaden die Maximalpegel nach TA Lärm eingehalten bzw. erreicht.

Prognose-Planfall ohne Erweiterung: Gewerbelärm nachts bei üblichem Einsatz der Feuerwehr

- WR: deutliche Richtwertüberschreitungen, die Richtwerte eines MI werden aber an allen Immissionsorten im WR eingehalten
- WA: ohne Richtwertüberschreitung

7.6. Prognose-Planfall ohne Erweiterung: Gewerbelärm nachts bei Einsatz der Feuerwehr bei Vollalarm

Die Anlage 4.2.3-n (siehe Schalltechnische Untersuchung) zeigt die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung im Prognose-Planfall nachts unter Berücksichtigung des Gewerbelärms der Feuerwehr durch einen Einsatz der Feuerwehr bei Vollalarm nach dem Neubau des Feuerwehrhauses ohne Erweiterung.

Bei einem nächtlichen Einsatz werden in der lautesten Nachtstunde an den Wohngebäuden westlich des Plangebietes (WR) mit Fassadenpegeln von ca. 44,3 bis zu ca. 47,9 dB(A) die Richtwerte der TA

Lärm für reine Wohngebiete (WR) deutlich überschritten. Die ermittelten Werte überschreiten auch die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (MI). An den Wohngebäuden nördlich des Plangebietes (WA) werden mit Beurteilungspegeln von ca. 38,3 bis zu ca. 42,1 dB(A) die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete erreicht bzw. überschritten. Hier werden aber die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete nicht überschritten.

Die Maximalpegel nach TA Lärm werden tagsüber an allen Fassaden unterschritten. In der lautesten Nachtstunde werden an allen Fassaden die Maximalpegel nach TA Lärm eingehalten bzw. erreicht.

Prognose-Planfall ohne Erweiterung: Gewerbelärm nachts bei Einsatz der Feuerwehr bei Vollalarm

- WR: deutliche Richtwertüberschreitungen im WR, die Richtwerte eines MI werden um 1,7 bis zu 2,9 dB(A) überschritten
- WA: Erreichung bzw. Überschreitung der Richtwerte, die Richtwerte eines MI werden durchgängig eingehalten

7.7. Einordnung der üblichen nächtlichen Einsätze und der Einsätze bei Vollalarm

In der Regel finden übliche Einsätze in der Nacht (kein Vollalarm) durch die Feuerwehr statt. Bei üblichen Einsätzen rücken durchschnittlich wie bereits erwähnt zwei Lkw und ein Pkw mit einer der beiden Kleingruppen aus. Das zeigt die Statistik der letzten fünf Jahre. In der Beurteilung der Immissionen ist deshalb dieser übliche Einsatzfall anzunehmen. Es zeigt sich, dass sich die Lärmsituation mit dem geplanten Neubau ähnlich darstellt wie im Bestand bzw. sich sogar geringfügig verbessert, weil die Richtwerte eines MI im westlich gelegenen reinen Wohngebiet (WR) eingehalten werden können (siehe Anlagen 4.1.2-n und 4.2.2-n). Für die benachbarte Wohnnutzung wird sich die Lärmsituation durch den Neubau der Feuerwehr folglich nicht verändern bzw. sogar geringfügig verbessern.

Der Vollalarmfall, bei dem alle fünf Fahrzeuge und alle Pkw ausrücken kommt in der vom Hauptamt geführten Statistik nur ein bis zweimal im Jahr vor. Die Wertung eines Feuerwehreinsatzes im Nachtzeitraum als seltenes Ereignis nach 7.2 TA Lärm ist zwar nicht möglich, da die Einsätze nicht planbar sind. Es kann jedoch unter Einbeziehung der übermittelten Einsatzstatistik ein nächtlicher Einsatz unter Vollalarm als seltenes Ereignis gewertet werden, da dieser Fall nur ca. 1-mal pro Jahr stattfindet. Zulässig wären demnach Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an maximal 10 Tagen oder Nächten pro Kalenderjahr. Die Werte liegen dann nachts bei 55 dB(A). Auch bei den nächtlichen Einsätzen bei Vollalarm gibt es in der Regel eine Einwirkzeit von nur wenigen Minuten. Es handelt sich mitnichten um eine andauernde, die ganze Nacht hindurchgehende Lärmbelastung wie sie üblicherweise bei einem Dreischichtbetrieb im Gewerbe anzutreffen wäre. Deshalb ist bei Feuerwehren, die hoheitliche Aufgaben erfüllen und dem Schutz von Menschen, Leben und Sachgüter dienen, eine hohe soziale Adäquanz angezeigt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass im Normalfall von der Feuerwehr im Nachtzeitraum außer der Wärmepumpe keine Geräuscherzeugungen ausgehen, somit bestehen in diesem Zeitraum ruhige Verhältnisse für das Umfeld. Die ermittelten und in Ziffer 7.5 beschriebene Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete (WR), ergeben sich jeweils nur bei nächtlichen Einsätzen der Feuerwehr, bei denen üblicherweise lediglich zwei LKW und ein PKW ausrücken. Und auch nur an den direkt zur Feuerwehr orientierten Fassaden. Im Fall eines Einsatzes im Nachtzeitraum kann es durch die Fahrten der Einsatzfahrzeuge und Parkbewegungen der Pkw der Kameraden trotz der kurzen

Einwirkzeit von wenigen Minuten zu Überschreitungen der Vorgaben der TA Lärm für Reine Wohngebiete (WR) kommen. Die Werte eines Mischgebiets (MI) werden aber eingehalten. In den verbleibenden Nächten im Jahr kommt es nicht zu Richtwertüberschreitungen.

Laut der übermittelten Einsatzstatistik können nächtliche Einsätze 6 bis 26 mal im Jahr auftreten. Unter Berücksichtigung der in Ziffer 7.2 beschriebenen baulichen Entwicklung wird es für tolerierbar und hinnehmbar gehalten, wenn im Reinen Wohngebiet im Westen des Feuerwehrstandortes im üblichen Einsatzfall der Feuerwehr die Werte eines Mischgebiets von 45 dB(A) an den zur Feuerwehr orientierten Fassaden nachts eingehalten werden.

Der Eigentümer eines Wohngrundstücks darf - wie Nr. 6.7 Abs. 1 Satz 2 TA Lärm zeigt - grundsätzlich darauf vertrauen, dass er im Zusammenhang mit einer anders gearteten Nutzung benachbarter Grundstücke nicht mit einer Lärmbelastung rechnen muss, die über das Maß hinausgeht, das in einem ebenso dem Wohnen dienenden Misch- und Dorfgebiet zulässig ist. Nutzungskonflikte durch Lärmimmissionen in Bereichen, in denen Gebiete unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen, sind dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme entsprechend auszugleichen. In diesem Zusammenhang kann unter Anwendung der Gemengelageregelung nach Nr. 6.7 TA Lärm den Wohngrundstücken eine Lärmbelastung von 45 dB(A) nachts zugemutet werden. Das entspricht dem Schutzanspruch der ebenfalls dem Wohnen dienenden Misch- und Dorfgebiete.

7.8. Mögliche Maßnahmen zur Lärminderung

Im Verfahren wurden bereits Maßnahmen, wie z. B. andere Fahrbahnbeläge oder die Standorte von Geräuscherzeugern diskutiert und optimiert. So wird die ursprünglich auf dem Dach geplante Wärmepumpe nun in den Bereich der Alarmstellplätze verlegt, was zu einer Minderung der Lärmwerte führt. Als Fahrbahnbelag wird aber weiterhin auf Pflaster gesetzt, auch wenn ein Asphaltbelag geringfügig leiser wäre. Dies geschieht vor dem Hintergrund einer reibungsloseren und kostengünstigeren Ausführung von Pflasterbelägen im Bereich des Neubaus und bei dem später geplante Abriss des Altbaus. Es müssen dafür nicht immer wieder Asphaltmaschinen anrücken um stückweise neuen Asphalt aufzubringen.

Organisatorische Maßnahmen wie das Vermeiden von Beladegeräuschen im Hof, welche laut Kommandanten nach dem Neubau des Fahrzeughauses nur innerhalb der Fahrzeughalle ausgeführt werden oder der Ausschluss von Fahrbewegungen durch Feuerwehr-Kameraden nach 22:00 Uhr bei Übungen, Geburtstagsfeiern oder ähnlichen Aktivitäten, werden für die Schallimmissionsprognose bereits vorausgesetzt. Des Weiteren wird vorausgesetzt, dass sich die Rolltore an der Fahrzeughalle nahezu geräuschlos öffnen und schließen, sodass bei diesen Vorgängen keine maßgeblichen Geräusche zu erwarten sind. Auch die Martinshörner werden erst auf der Ittersbacher Straße (also im öffentlichen Verkehrsraum) angeschaltet.

Gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Norden des Plangebiets sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen notwendig, da im Regelfall (üblicher Einsatz der Feuerwehr im Prognose-Planfall ohne Erweiterung) keine Überschreitungen der Richtwerte weder am Tag noch in der Nacht ermittelt wurden. Auch für den Prognose-Planfall mit Erweiterung sind im Regelfall keine Überschreitungen zu erwarten (siehe Anlage 4.3.2-n).

Gegenüber dem Reinen Wohngebiet (WR) im Westen des Plangebiets besitzen aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der neuen Parkplätze aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Topographie, Einfahrts-

bereich, Entfernung, usw.) wenig Effektivität. In Richtung Westen gibt es somit keine zumutbaren Maßnahmen mit wirksamen aktiven Lärmschutz, die adäquat zu einer Verbesserung der Situation im Reinen Wohngebiet beitragen könnten. Mögliche und zumutbare Lärminderungsmaßnahmen wurden ausgeschöpft (z. B. Verlegung der Wärmepumpe).

Hinzuzufügen ist, dass die nächtlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nicht dauerhaft auftreten, sondern lediglich im Einsatzfall der Feuerwehr. Zudem sind die Überschreitungen nicht auf den lärmabgewandten Fassaden zu erwarten. Mit Blick auf die soziale Adäquanz der mit dem Einsatzbetrieb verbundenen Geräuschemissionen sowie der Einschränkungen der zeitlichen Nutzung und der besonderen Standortbindung eines Feuerwehrhauses, kann dies als Hinnehmbar eingestuft werden.

Eine Sonderfallprüfung nach TA Lärm ist deshalb bei üblichen Einsätzen der Feuerwehr für den Neubau nicht angezeigt, könnte bei Bedarf aber, z. B. beim Erweiterungsfall, herangezogen werden.

7.9. Fazit zum Einsatzbetrieb des Feuerwehrhauses

Hinsichtlich des Einsatzbetriebs der Freiwilligen Feuerwehr Langensteinbach im Tageszeitraum ist bei der zugrunde gelegten Betriebsweise im Sinne der TA Lärm nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen auszugehen.

Bei Einsätzen im Nachtzeitraum können die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm an den Schutz von Wohngebäuden in allgemeinen Wohngebieten im unmittelbaren Umfeld des Feuerwehrgerätehauses eingehalten werden. Im Reinen Wohngebiet ist das nicht der Fall. Unter Berücksichtigung der bisherigen Ausführungen, auch zum Thema Gemengelage, und aufgrund der besondere Standortbindung des Feuerwehrhauses, die sich auf die Akzeptanz einer Geräuschemission auswirken kann, wird es als Hinnehmbar eingestuft, wenn die Werte eines Mischgebiets (MI) nachts an den lärmzugewandten Fassaden nicht überschritten werden. Entsprechend den vorgenannten Erläuterungen stellen die prognostizierten Beurteilungspegel für die Nutzung des Feuerwehrhauses im Nachtzeitraum eine noch akzeptable Geräuschsituation dar.

7.10. Zusammenfassung der Schalltechnischen Untersuchung

In der Schalltechnischen Untersuchung kommt der Gutachter in Ziffer 7 zu folgender Zusammenfassung:

„Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Feuerwehrhaus Langensteinbach“ in Karlsbad wurde unter Berücksichtigung des Betriebsanlagen-/ Gewerbelärms der Freiwilligen Feuerwehr Langensteinbach eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.

Es wurden die derzeitige Immissionssituation der Freiwilligen Feuerwehr Langensteinbach im Ist-Zustand sowie die zukünftige Situation mit dem Feuerwehrgebäude im Prognose-Planfall ohne Erweiterung des Feuerwehrgebäudes um eine Fahrzeughalle für zwei weitere Einsatzfahrzeuge sowie mit dieser Erweiterung untersucht.

Durch den Gewerbelärm der Freiwilligen Feuerwehr bei Übungen bzw. einem durchschnittlichen Einsatz mit Aus- bzw. Einfahrt von 3 Einsatzfahrzeugen (2 Lkw + 1 Pkw) und auch bei einem Einsatz

mit Aus- bzw. Einfahrt aller vorhandenen Einsatzfahrzeuge (Vollalarm), was einer Maximalbetrachtung entspricht, ergeben sich sowohl im Ist-Zustand als auch im Prognose-Planfall ohne Erweiterung als auch im Prognose-Planfall mit Erweiterung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tageszeitraum. Grundsätzlich bestehen somit im Umfeld durch den Betrieb des Feuerwehrhauses überwiegend ruhige Verhältnisse ohne Überschreitungen von Richtwerten.

Nachts werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Gebäuden nördlich des Plangebietes weder im Bestand noch in den Prognose-Planfällen ohne und mit Erweiterung bei durchschnittlichen Einsätzen überschritten und die Richtwerte um bis zu 1 dB(A) unterschritten. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch die Fahrt eines zusätzlichen Lkws bei einem nächtlichen Einsatz der Feuerwehr keine Überschreitungen der Richtwerte an diesen Fassaden erzeugen wird. An den Gebäuden westlich des Plangebietes kommt es bei einem durchschnittlichen Einsatz der Feuerwehr im Nachtzeitraum schon im Bestand zu Überschreitungen der Richtwerte für reine Wohngebiete. In den Prognose-Planfällen bei einem durchschnittlichen Einsatz werden diese Überschreitungen, die die Richtwerte für Mischgebiete einhalten bzw. erreichen, nicht größer, sondern bleiben im ähnlichen Bereich wie im Ist-Zustand, was als hinnehmbar gewertet werden kann. Dies auch im Hinblick darauf, dass sich die soziale Adäquanz der mit dem Vorhaben verbundenen Geräuschimmissionen, die geringe Dauer der zeitlichen Nutzung an wenigen Tagen im Jahr und die besondere Standortbindung des Vorhabens auf die Zumutbarkeit der Geräuschbelastung durch die nächtlichen Einsätze der freiwilligen Feuerwehr Langensteinbach auswirken. Es sind daher für den Regelfall mit durchschnittlichen Einsätzen der Feuerwehr keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Im Fall eines Einsatzes im Vollalarm im Nachtzeitraum, welcher laut Einsatzstatistik der Feuerwehr Langensteinbach nur ca. 1-mal pro Jahr auftritt, kann es sowohl im Ist-Zustand als auch im Prognose-Planfall ohne und mit Erweiterung zu Überschreitungen der Richtwerte für reine und allgemeine Wohngebiete der TA Lärm an den direkt zur Feuerwehr orientierten Fassaden der angrenzenden Gebäude kommen, wenn davon ausgegangen wird, dass alle Einsatzfahrzeuge aus- bzw. einfahren. Es wurde daher für den Prognose-Planfall unter Annahme eines Vollalarms verschiedene Lärmschutzmaßnahmen wie eine 1,0 m hohe und 46,0 m lange Lärmschutzwand am nördlichen Rand des Baufensters des Feuerwehrgebäudes an der in den Planunterlagen markierten Stelle der Absturzsicherung zum landwirtschaftlichen Weg, eine auf 90,0 m verlängerte nördliche Lärmschutzwand, eine am westlichen Rand des Feuerwehrparkplatzes positionierte in Abtreppung ausgeführte 1,0 bis 3,0 m hohe Lärmschutzwand und eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand entlang des Parkplatzes an der Johannesstraße geprüft. Es wurde eine Verbesserung der Lärmsituation v.a. für die nördlichen Wohnbebauungen an den betroffenen Fassaden festgestellt, eine vollkommene Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm konnte nicht erreicht werden.

Die Wertung eines Feuerwehreinsatzes im Nachtzeitraum als seltenes Ereignis nach 7.2 TA Lärm ist allerdings nicht möglich, da die Einsätze nicht planbar sind und auch aufgrund der übermittelten Einsatzstatistik nicht davon ausgegangen werden kann, dass nächtliche Einsätze nicht mehr als 10-mal im Jahr stattfinden. Es kann jedoch unter Einbeziehung der übermittelten Einsatzstatistik ein nächtlicher Einsatz unter Vollalarm als seltenes Ereignis gewertet werden, da dieser Fall nur ca. 1-mal pro Jahr stattfindet.

Weitere Möglichkeiten der Lärmreduzierung wie zum Beispiel den Einsatz von Elektrofahrzeugen bei der Feuerwehr wurden nicht untersucht. Nach Rücksprache mit der Gemeinde und der Freiwilli-

gen Feuerwehr ist ein Betrieb von Elektro-Lkw bei der Feuerwehr aufgrund der hohen Anschaffungskosten, der langen Ladezeiten der Akkus und der damit verbundenen nicht garantierbaren Einsatzfähigkeit der Feuerwehr-Fahrzeuge nicht vertretbar.

Die Immissionen von Signal- bzw. Martinshörnern werden in der Immissionsprognose nicht betrachtet, da davon ausgegangen werden kann, dass sie, wie auch schon in der bestehenden Situation, äußerst selten direkt bei der Ausfahrt auf die Ittersbacher Straße, sondern erst auf öffentlichen Straßen eingeschaltet werden und eine Akzeptanz der Geräuscheinwirkung durch die Signalhörner in der Bevölkerung bereits vorhanden ist.

Die in der schalltechnischen Untersuchung angeführten Aspekte führen zu dem Ergebnis, dass das Erreichen oder das geringfügige Überschreiten der Richtwerte der TA Lärm an einzelnen Tagen im Jahr noch als hinnehmbar für die umliegende Bebauung eingeschätzt werden kann. Bei dieser Betrachtung ist die Grundpflicht des Betreibers berücksichtigt, unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken und damit Lärmschutzmaßnahmen in Form von Abschirmungen und Absorptionen vorzusehen.

Eine Sonderfallprüfung nach TA Lärm ist bei üblichen Einsätzen der Feuerwehr für den Neubau nicht angezeigt, könnte bei Bedarf aber z. B. im Fall der Erweiterung der Feuerwehr herangezogen werden.

Unter Berücksichtigung der übermittelten Planvorgaben und Angaben zur Feuerwehr Langensteinbach bestehen aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben.“

8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES UND DES ARTENSCHUTZES

8.1. Baugrund / Altlasten und Schutzgut Boden (Bodenschutzgesetz)

Zum Bebauungsplan wird ein Baugrundgutachten von der GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG, Karlsruhe, im April 2026 erstellt. Für den Bebauungsplan liegen vor Fertigstellung des schriftlichen Berichts folgende Informationen vor.

„Der Baugrund wurde mittels 8 Kleinrammbohrungen bis max. 6 m Tiefe erkundet. Im Bereich des Bestandes sind unter den Pflasterbelägen Trag- / Frostschutzschichten bis in eine Tiefe zwischen 0,4 m und 0,7 m vorhanden. Auf den unbefestigten Flächen (Erweiterung) wurde zunächst eine obere, durchwurzelte Bodenzone (Vegetationszone) mit einer Schichtstärke von ca. 0,3 m angetroffen. Unter den Tragschichten bzw. der Vegetationszone folgen bis zum Bohrtiefsten in max. 6 m Tiefe bindige Böden in Form von Schluffen und Tonen, teilweise sind Sandsteinbruchstücke enthalten.

Das Bohrgut wurde auch aus umwelttechnischer Sicht begutachtet. Hinweise auf Schadstoffbelastungen wurden an den Proben nicht festgestellt. Auf Grund der Nutzung als Feuerwehrgelände (in der Vergangenheit Verwendung von PFAS-haltigen Löschsäumen) ist im Bestandsbereich ein gewisses Verdachtsmoment auf Bodenbelastungen vorhanden. Es erfolgt eine chemisch-analytische Untersuchung von Boden(misch)proben.

Für die geplante Gründung mittels einer elastisch gebetteten Bodenplatte sind die angetroffenen

Böden grundsätzlich geeignet.

Bei den Verkehrsflächen ist davon auszugehen, dass die sog. Mindestforderung von $Ev_2 > 45 \text{ MN/m}^2$ auf dem Erdplanum nicht erreicht wird. Demnach wird unter dem eigentlichen Verkehrsflächenaufbau voraussichtlich ein Bodenaustausch (verstärkte Tragschicht) oder eine Bodenverbesserung (z.B. mittels Mischbindemittel) erforderlich. Tragschichten sind zur Vermeidung von Wasseranstau zu entwässern.

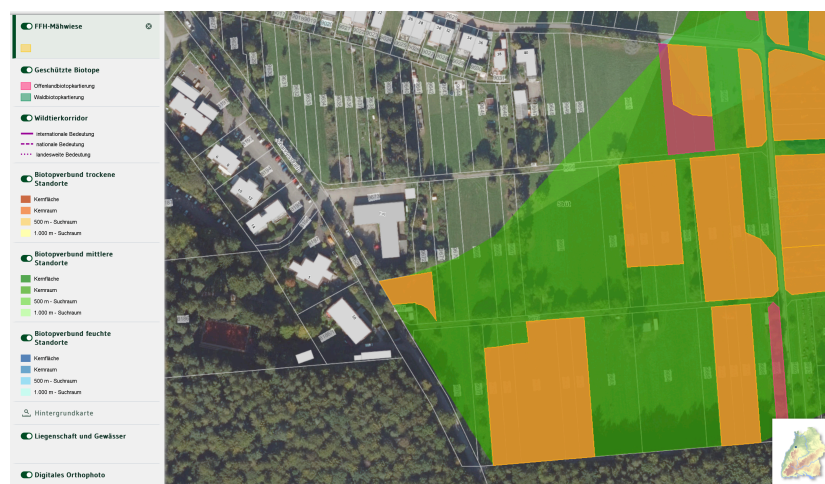
Die bindigen Böden sind mit hydraulischen Durchlässigkeitsbeiwerten von $k_f < 10^{-6} \text{ m/s}$ bis $k_f < 10^{-8} \text{ m/s}$ als nur nahezu wasserundurchlässig einzustufen. Eine zuverlässige Versickerung von Niederschlagswasser ist am Projektstandort demnach in den natürlichen Böden nicht möglich.“

Das Bodengutachten wird in der Hauptsache wegen den Gründungsvorgaben für den Hochbau erstellt, der vollständige Bericht wird erst zu einem späteren Zeitpunkt erwartet. Die bisher vorliegenden Aussagen zur Bodenbeschaffenheit werden für den Bebauungsplan aber für ausreichend gehalten, so dass es nicht erforderlich ist, das Bodengutachten dem Verfahren beizufügen.

8.2. Schutzgebiete / Biotop

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 Süden des Plangebiets liegt im Kernraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Durch die Hochbauplanung wird in diesen Kernraum aber nur ganz gering eingegriffen werden. Die Auswirkungen sind im Umweltbericht ermittelt, bewertet und ausgeglichen.



Die bedeutendere im Südwesten angrenzende Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Diese Kernfläche ist gleichzeitig eine FFH-Mähwiese (besonders geschütztes § 30 Biotop), die somit ebenfalls außerhalb des Plangebiets liegt. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folglich keine FFH-Mähwiesen und auch keine geschützten Biotop. Auch Vogel-schutzgebiete sind dort und in der Umgebung nicht anzutreffen.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht Ziffer 2.2.2.2 zur FFH-Mähwiese wird verwiesen.

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

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Für die Gemeinde Karlsbad wird aktuell das Kommunale Starkregenrisikomanagement durchgeführt. Ziel der Starkregenvorsorge ist es, mögliche Schäden infolge eines Starkregenereignisses so gering wie möglich zu halten.

Zum Thema Starkregen gibt es folgende Informationen, die für den Bebauungsplan relevant sind.

Die Darstellungen der SRRM-Überflutungsberechnungen für die Bestandssituation wurden mit dem Planentwurf des Neubaus verschnitten und in den Hinweisen Ziffer 13 für die 3 Untersuchungssituationen im Starkregen (selten, außergewöhnlich, extrem) dargestellt.

Auf der Westseite des Bestandsgebäude sind in allen Lastfällen Überflutungsbereiche vorhanden. Diese werden aktuell nach Osten durch die Wände des Bestandsgebäude begrenzt. Ein relevanter oberflächiger Zufluss auf das bestehende Areal des Feuerwehrhauses findet nicht statt. Dies lässt den Rückschluss zu, dass die bisher berechneten Überflutungen überwiegend aus den Niederschlägen resultieren, welche über dem Betrachtungsgebiet abregnen. Für die Lastfälle „selten“ und „außergewöhnlich“ handelt es sich eher um kleinere Flächen. Die Auswertungen unterscheiden Überflutungstiefen zwischen 0-10 cm und 10-50 cm. Die Analyse aus der Bestandsvermessung, eingetragen im Plan von stadt landschaft plus legt nahe, dass sich die Überflutungstiefen im Bereich bis etwa 20 cm bewegen. Bis zum Lastfall extrem (N = 128 mm / 1h) vergrößert sich der Überflutungsbereich erheblich. Dann ist auch das vorhandene/ geplante Gebäude (?) an der Südwestecke des Areals betroffen.

Auf dem Gebiet des Feuerwehrhausareals (Bestand) sind keine ausgeprägten Fließwege vorhanden. Die berechneten Fließgeschwindigkeiten liegen durchgängig unter 0,2 m/s und werden daher in der Starkregengefahrenkarte nicht gesondert dargestellt.

Im Plan-Zustand vergrößert sich das Areal des Feuerwehrhauses und der versiegelten Fläche vorwiegend durch eine Erweiterung in östlicher Richtung.

Die geplante Höhenlage des neuen Gebäudes wurde von 295,20 m ü. NHN auf 295,80 m ü. NHN gelegt, um die Bebauung vor Starkregenereignisse und großen Niederschlagsmengen zu schützen und eine gesicherte Ableitung gewährleisten zu können.

Der Entfall des Bestandsgebäudes kann dazu führen, dass sich die berechneten Überflutungen des Ist-Zustands nach Osten ausdehnen.

Durch die Vergrößerung des Betrachtungsgebietes im Plan-Zustand inkl. der geplanten Versiegelungen erhöhen sich generell für das Areal die zu betrachtenden Niederschlags- bzw. Abflussmengen.

Im Rahmen der Hochbauplanung wird durch einen Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 nachgewiesen, dass

- Im Eigeninteresse des Bauherrn diese erhöhten Niederschlagsmenge zu keinen nachteiligen Überflutungen auf dem Plangebiet selbst führt (kritische Infrastruktur),
- der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert wird und
- der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert wird.

Räumlichkeiten unter der Rückstauenebene sind gemäß der Abwassersatzung der Gemeinde Karlsbad gegen Rückstau zu sichern (vgl. § 20 Abwassersatzung Gemeinde Karlsbad). Eine Verschlechterung der Gefährdungssituation der Unterlieger durch die Erschließung ist gemäß § 37 WHG nicht zulässig.

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 Biotopverbundes mittlerer Standorte mit Baumstandorten). Der Geltungsbereich für das Plangebiet wurde entsprechend abgegrenzt und die Fläche außen vor gelassen.
- Dachbegrünung von Dachflächen 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
- energetische Bauweise
- Photovoltaikanlagen
- klimaneutrale Wärmeversorgung durch Wärmepumpe

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

Es sind Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Eingriffsausgleich als auch zum Artenschutz in die Festsetzungen aufgenommen. Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan vollständig als Festsetzung übernommen (Festsetzung Ziffer 7). Im Umweltbericht sind die einzelnen Maßnahmen begründet, darauf wird verwiesen. Auf eine nochmalige Auflistung der einzelnen Maßnahmen wird zur Reduzierung von Wiederholungen verzichtet.

8.6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Folgende Pflanzungen dienen dem Ausgleich und sind auch aus gestalterischen Gründen und zur Einbindung in das Landschaftsbild sinnvoll.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine freiwachsende Strauchhecke umlaufend zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen.

Innerhalb der privaten Grünfläche und / oder der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 5 mittelgroße Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen.

Zur Qualitätssicherung werden für Baum- und Strauchpflanzungen Vorgaben aufgenommen, die in den Hinweisen Ziffer 9 enthalten sind.

Die festgesetzte Dachbegrünung wirkt eingriffsmindernd und hält Niederschlagswasser zurück, so dass damit eine hohe ökologische Wertigkeit einhergeht.

Entlang der Ittersbacher Straße sind bestehende Bäume anzutreffen, die durch Festsetzung als zu erhaltend festgesetzt werden. Ebenfalls befinden sich im Bereich der Maßnahmenfläche vorhandene Bäume und Gehölze die als zu erhaltend eingestuft und festgesetzt sind.

Eine Pflanzliste ist in Ziffer 9 der Hinweise beigelegt.

8.7. Eingriffe in Natur und Landschaft – planexterner Ausgleich - Zuordnungsfestsetzung

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.

In Ziffer 7 des Umweltberichts sind die Eingriffe und ihr Ausgleich beschrieben und bewertet. Demnach ergibt sich ein Gesamtdefizit von rechnerisch 29.933 Ökopunkten. Es ist ein schutzgutübergreifender Ausgleich beabsichtigt.

Zur Kompensation werden aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Karlsbad 30.000 Ökopunkte aus dem Guthaben der Maßnahme „Waldrefugium WR 6“ (Gemarkung Langensteinbach, Flurstück 11190) dem Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Langensteinbach“ zugeordnet und ausgebucht (Festsetzung Ziffer 10)

8.8. Ergebnisse Umweltbericht

Zum Bebauungsplan wurde ein förmlicher Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH, Altlußheim, im April 2026 erstellt. In seiner Allgemeinverständlichen Zusammenfassung kommt der Umweltbericht in Ziffer 8 zu folgendem Ergebnis.

„Mit dem Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Langensteinbach“ soll der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im Bereich des bestehenden Feuerwehrgerätehauses in Langensteinbach an der Ittersbacher Straße ermöglicht werden. Das bestehende Gebäude wird nach Inbetriebnahme des neuen Feuerwehrgebäudes entfernt. Das Plangebiet ist ca. 0,82 ha groß.

Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung werden die möglichen Umweltauswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet. Der Naturhaushalt wird über die Elemente Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und die biologische Vielfalt in seinem derzeitigen Zustand erfasst und bewertet. Anschließend werden die möglichen Folgen bei einer Durchführung des Vorhabens abgeschätzt.

Die Verschiebung des Gebäudestandortes nach Osten beansprucht Hecken, Wiesen, einen Lagerplatz und Gartenfläche. Die Planung führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die teilweise vermieden, gemindert und planintern sowie planextern ausgeglichen werden.

Auswirkungen auf geschützte Biotop- oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind nicht gegeben.

Für die planungsrelevanten Artengruppen wurden eine Erfassung und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen. Umweltschäden im Sinne von § 19 BNatSchG bzw. § 90 Wasserhaushaltsgesetz können ausgeschlossen werden.

Trotz vorgesehener Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen führt das Vorhaben zu nachteiligen Umweltauswirkungen für die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere für das Schutzgut Pflanzen aufgrund der Freiflächen- und Lebensraumverluste und das Schutzgut Boden aufgrund der Versiegelung und Flächenbefestigung hochwertiger Böden.

Die Inanspruchnahme der hochwertigen Böden und landwirtschaftlicher Nutzflächen ist im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Für den planinternen Ausgleich sind insbesondere Pflanzgebote und eine Dachbegrünung vorgesehen. Im Südteil des Plangebietes liegt eine Ausgleichsfläche, auf der eine magere, artenreiche Wiesenfläche entwickelt wird.

Um den verbleibenden Ausgleichsbedarf zu kompensieren, werden 30.000 Ökopunkte aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Karlsbad abgebucht.“

8.9. Ergebnisse Fachbeitrag Artenschutz

Zum Bebauungsplan wurde ein Fachbeitrag Artenschutz vom Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH, Altlußheim, im Februar 2026 erstellt.

Es fanden in der Zeit vom Dezember 2025 bis Ende März 2026 mehrere allgemeine Übersichtsbegehungen statt, bei denen Vögel, Reptilien, Schmetterlinge sowie Habitatbaum-Untersuchungen erfolgten.

Außer den Geländebegehungen und Kartierungen erfolgten Datenrecherchen und eine Auswertung der Grundlagenwerke Baden-Württemberg und der Landesweiten Artenkartierung (LAK).

Im nachfolgenden werden die wichtigen Aussagen des Fachbeitrags wiedergegeben. Die vollständigen Ergebnisse sind dem Fachbeitrag Artenschutz zu entnehmen.

Habitatbaumkontrolle (Ziffer 3.1 Fachbeitrag Artenschutz)

„Eine tatsächliche Quartiernutzung oder sichtbare Besiedlungsspuren, die darauf hinweisen, dass ein Baum eine besondere Funktion für geschützte Arten erfüllt, konnten nicht nachgewiesen werden. Auch keine Horstbäume oder Großhöhlenbäume.“

Vögel (Ziffer 3.2 Fachbeitrag Artenschutz)

„Um entfallende Nistplätze zu kompensieren und zur Verbesserung der ökologischen Funktion des Gebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel, sollte das Anbringen von Nisthilfen als Kompensationsmaßnahme in den Umweltbericht aufgenommen werden.“

Fledermäuse (Ziffer 3.2 Fachbeitrag Artenschutz)

„Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind für die Artengruppe Fledermäuse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen, wenn Fällungen in den Wintermonaten erfolgen. Das bestehende Feuerwehrgerätehaus sollte im Winter abgebrochen werden. Andernfalls ist die Unbedenklichkeit des Abbruchs durch eine Fledermauskontrolle (Besatzfreiheit) und ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.“

Reptilien (Ziffer 3.2 Fachbeitrag Artenschutz)

„Eine Betroffenheit streng geschützter Reptilienarten ist auszuschließen.“

Schmetterlinge (Ziffer 3.2 Fachbeitrag Artenschutz)

„Es wurden zwei besonders geschützte Schmetterlingsarten nachgewiesen. Diese Arten haben recht allgemeine Ansprüche, die durch extensiv genutzte Wiesenflächen erfüllt werden können. Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind für die Artengruppe Schmetterlinge ausgeschlossen.“

Holzbewohnende Käfer (Ziffer 3.2 Fachbeitrag Artenschutz)

„Die geplanten Eingriffe werden artenschutzrechtlich im Hinblick auf holzbewohnende Käferarten als unerheblich angesehen. Es werden keine Altbäume beseitigt, die als Brutbäume oder besiedlungsgerechte Verdachtsbäume für die baumbewohnenden FFH-Arten in Frage kommen. Beeinträchtigungen können somit ausgeschlossen werden.“

Wildbienen (Ziffer 3.2 Fachbeitrag Artenschutz)

„Insgesamt sind bezüglich Wildbienen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, die besondere Maßnahmen erforderlich machen.“

Weitere Arten (Ziffer 3.2 Fachbeitrag Artenschutz)

„Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten wie z. B. Amphibien und Libellen sind aus gutachterlicher Sicht aufgrund der Lage des Eingriffsbereichs außerhalb des Verbreitungsgebietes der Arten, des Mangels geeigneter Habitats und Strukturen oder fehlender Nahrungspflanzen im Plangebiet nicht anzunehmen.“

In Ziffer 4 des Fachbeitrags Artenschutz sind Maßnahmen zu folgenden Themen vorgeschlagen und beschrieben, die in den Bebauungsplan entweder als Festsetzung oder als Hinweis aufgenommen wurden.

- Gehölzfällarbeiten (Festsetzung Ziffer 7.2.2)
- Gebäudeabbruch (Festsetzung Ziffer 7.2.3)
- Nist- und Quartierkästen (Festsetzung Ziffer 7.2.4)
- Lichtmanagement /Insektenfreundliche Außenbeleuchtung (Festsetzung Ziffer 7.2.1)
- Beleuchtungsverbot (Hinweis Ziffer 7.0)
- Vogelfreundliche Außenfassaden (Hinweis Ziffer 8.0)

Mit diesen Maßnahmen können die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verankerten Verbote (Schadigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) vermieden werden.

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.	8.197 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	4.789 m ²
Private Grünfläche	2.241 m ²
Verkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsgrün	1.167 m ²