

Gemeinde Birkenfeld

Bebauungsplan „Alte Pforzheimer Straße Ost“

Gemeinde Birkenfeld



Bearbeiter:in: AH, KF

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	22.02.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	04.03.2022
Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	01.07.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Veröffentlichung im Internet	am	17.07.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (1) BauGB	vom bis	21.07.2025 29.08.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	vom bis	21.07.2025 29.08.2025
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	24.02.2026
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am	11.03.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	16.03.2026 17.04.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis	16.03.2026 17.04.2026
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	21.07.2026
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am	21.07.2026

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Birkenfeld, den 29.07.2026

.....

Martin Steiner, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB	am	31.07.2026
--	----	------------

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Pforzheimer Straße Ost“ mit den örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Birkenfeld hat am 21.07.2026 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den Bebauungsplan „Alte Pforzheimer Straße Ost“ mit den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Pforzheimer Straße Ost“ mit den örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 07.07.2026 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A – Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 07.07.2026
B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 07.07.2026
C – Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 07.07.2026

Anlagen

D – Hinweise	in der Fassung vom 07.07.2026
E – Begründung	in der Fassung vom 07.07.2026
F - Zusammenfassende Erklärung	in der Fassung vom 07.07.2026

Weitere, gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse	in der Fassung vom 19.09.2023
Umweltbericht und Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	in der Fassung vom 03.02.2026
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 16.12.2024

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Alte Pforzheimer Straße Ost“ zuwiderhandelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen von bis zu 100.000 € belegt werden. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird ergänzend hingewiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Alte Pforzheimer Straße Ost“ mit den örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Birkenfeld, den 29.07.2026

.....
Martin Steiner
Bürgermeister

Inhalt

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans	7
Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
1. Art der baulichen Nutzung.....	7
2. Maß der baulichen Nutzung	7
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	8
4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports	9
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	9
6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	9
7. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen	9
8. Private Grünflächen	10
9. Aufschüttungen	10
10. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen.....	10
11. Immissionsschutz.....	10
12. Pflanzgebote	11
13. Bedingte Festsetzung	12
Teil C - Örtliche Bauvorschriften.....	13
1. Dachform und Dachneigung	13
2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte	13
3. Werbeanlagen.....	14
4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen	14
5. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken	14
6. Niederspannungsfreileitungen	15
7. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze.....	15
8. Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser	15
Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	16
1. Externe Ausgleichsmaßnahmen	16
2. Artenschutz	16
3. Monitoring	17
4. Artenverwendungsliste.....	18
5. Verzicht auf Schottergärten.....	18
6. Belange des Denkmalschutzes	18
7. Grundwasserschutz	18
8. Bodenschutz	19
9. Altlasten	19
10. Geologie und Rohstoffe	19
11. Auffüllungen/ Aufschüttungen	22
12. Dachbegrünung und Solaranlagen	22
13. Einfriedungen.....	23
14. Niederschlagswasser	23
15. Netze BW.....	23
16. Normen und Richtlinien.....	26

Teil E – Begründung	27
1. Planerfordernis und Geltungsbereich.....	27
2. Regionalplan	27
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	28
4. Bestehendes Baurecht.....	29
5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten	29
6. Verfahrenswahl	30
7. FFH-Schutzgebiete und Biotope	30
8. Artenschutz und Umweltbericht	30
9. Erschließung	32
10. Immissionsschutz.....	33
11. Klimaschutz und Klimaanpassung	34
12. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	35
13. Örtliche Bauvorschriften.....	41
Teil F - Zusammenfassende Erklärung	44

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

(siehe separate Planzeichnung)

Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9), (10) und 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- nicht störenden Handwerksbetriebe.

Unzulässige Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener Gebäude mit Hauptnutzungen sind innerhalb überbaubarer Flächen allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl GRZ** gemäß Planeinschrieb sowie die **Bezugshöhen BZH 1** und **BZH 2** und die maximal zulässige **Wandhöhe WH** als **Lichtraumprofil** gemäß Festsetzung und Darstellung.

Die maximal zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die **Bezugshöhe 1** (BZH 1) für das Lichtraumprofil eines jeden Grundstücks liegt an der vorderen Baugrenze in Grundstücksmitte. Die **Bezugshöhe 2** (BZH 2) für das Lichtraumprofil eines jeden Grundstücks liegt in der Grundstücksmitte an der hinteren Baugrenze. Die maßgebliche Wandhöhe liegt bei geneigten Dächern am Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut an. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe der Oberkante Flachdach-Attika zu ermitteln. Die maximal zulässige **Wandhöhe** (WH) ist als **Lichtraumprofil**

festgesetzt. Die WH wird an der Bezugshöhe 1 (BZH an der vorderen Baugrenze Richtung Alte Pforzheimer Straße) und der Bezugshöhe 2 (BZH an der hinteren Baugrenze Richtung privater Grünfläche) mit 9,0 m festgesetzt. Zwischen diesen Punkten wird linear interpoliert. Die Wandhöhen dürfen den durch das Lichtraumprofil definierten Rahmen nicht überschreiten. Überschreitungen sind nur zulässig durch Dachaufbauten (siehe örtliche Bauvorschriften) sowie untergeordnete Bauteile wie Kamine etc.

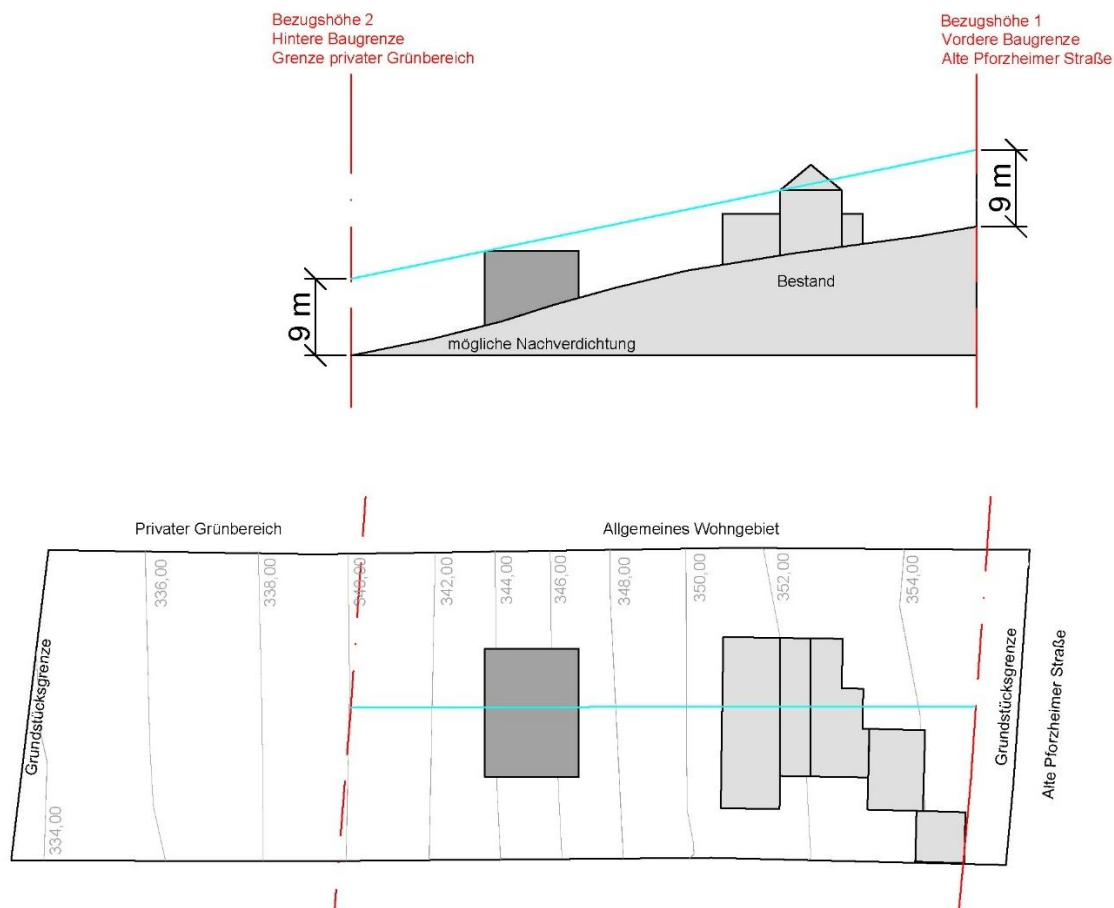


Abbildung 1: Beispielskizze der Gebäudehöhe als Lichtraumprofil mit 9,00 m Höhe, Bezugshöhe wird linear interpoliert (hellblaue Linie) zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze

3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die **überbaubaren Flächen** werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt die **abweichende Bauweise a** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Doppelhäuser sind bis 30,00 m Länge und Einzelhäuser bis zu einer Länge von 20,00 m zulässig.

Die Errichtung von **Doppelhaushälften** ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen i. S. d. § 14(1) BauNVO und Gewächshäuser – ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten – sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den privaten Grünflächen zulässig.

Je Baugrundstück kann nur ein Gebäude als **Nebenanlage** i. S. von § 14 (1) BauNVO (Nebengebäude) und ein Gewächshaus zugelassen werden (§ 23 (5) BauNVO).

Größe der Nebengebäude:

- Die zulässige Größe wird auf max. 25 cbm umbauten Raum begrenzt.
- Die zulässige Firsthöhe wird auf max. 3,50 m begrenzt.

KFZ-Stellplätze und **Garagen / Carports** sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Mit ihrer Zufahrtsseite müssen Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten. Mit den anderen Seiten von Garagen / Carports ist zu öffentlichen Flächen ebenfalls ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhauses (Einzelgebäude einer Hausgruppe) zulässig.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dürfen nicht verändert werden und auf ihnen dürfen keine baulichen Anlagen, Lagerflächen oder Verkehrsflächen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Abgrabungen sind ausschließlich und nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW mit einem Böschungswinkel kleiner 45 ° bzw. normgerecht (vgl. DIN 4124, DIN EN 1997, DIN 1054) vorzusehen.

7. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

8. Private Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind von Bebauungen mit Hauptgebäuden freizuhalten. Es kann nur eine Nebenanlage gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung Nr. 4 zugelassen werden.

9. Aufschüttungen
(§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Das derzeitige Geländeniveau darf innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung nicht verändert werden (keine Erhöhung). Sollte eine begründete Veränderung des derzeitigen Geländeniveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung vorliegen, so dürfen diese nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Leitungsträger durchgeführt werden.

10. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind Leitungsrechte zugunsten des Leitungsträgers der dort verlaufenden Stromleitungen (Hochspannung / 110kV-Freileitung) zu sichern. Der Zugang des Leitungsträgers zu seinen Anlagen muss gewährleistet sein.

11. Immissionsschutz
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen gegen die Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln. Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden.

Die Maßnahmen sind nur bei baulichen Änderungen zwingend umzusetzen.

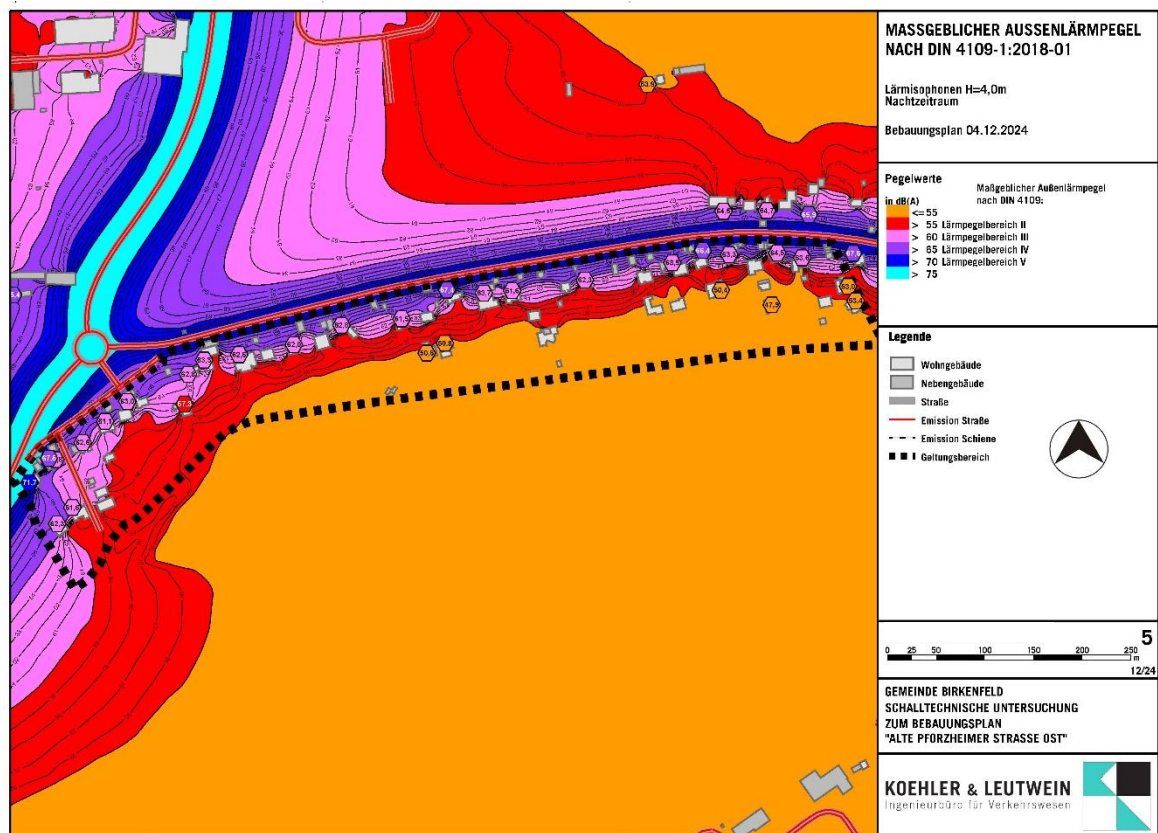


Abbildung 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01 - Nachtzeitraum (Koehler & Leutwein, 2024), ohne Maßstab

Auf die Darstellungen in der schalltechnischen Untersuchung im Anhang wird verwiesen.

12. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Hochstammpflanzungen in befestigten Bereichen

Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. Straßen, Plätze) sind offene Baumscheiben von mindestens 4 qm vorzusehen und eine mit Baumsubstrat nach FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. 2010: Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate) zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 cbm Größe mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baumsubstrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

Anfahrerschutz

Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen (z.B. Baumschutzbügel, Hochbordsteine).

Leitungsrecht

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind bestehende Leitungsrechte und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölz und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

12.1. Pflanzungen auf Privatgrundstücken

Je angefangene 400 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum oder Obstbaum gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Hinweise, Nr. 4) zu pflanzen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Qualitäts- und Größenbindung für Bäume: Hochstämme, Stammumfang mindestens 14-16 cm. Begrünungen und Gehölze sind fachgerecht mit einem arttypischen Habitus zu pflanzen, zu pflegen, bei Trockenheit zu bewässern und zu erhalten. Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb eines Jahres bis spätestens der darauffolgenden Pflanzperiode durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

13. Bedingte Festsetzung

(§ 9 (2) BauGB)

Innerhalb der bedingt festgesetzten überbaubaren Flächen (grünes Baufenster) sind bauliche Veränderungen und Neubauten nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Erst nach erfolgter Zustimmung gelten die Flächen als überbaubar entsprechend den übrigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Geneigte Dächer sind gemäß zeichnerischem Teil mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.

Flachdächer und **flachgeneigte Dächer (bis einschl. 5° Dachneigung)**, auch von Garagen, sind zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 20 cm betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen.

Für Dächer von Garagen/ Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Ein Abschleppen (=Fortführen) des Hauptdaches über Garagen ist zulässig.

Bei **Doppelhaushälften** ist dieselbe Dachform, Dachneigung und Firstrichtung zu sichern.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Raumbildende Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte. Mit Gegengiebeln wird die Hauptdachtraufe unterbrochen, im Unterschied zur durchlaufenden Hauptdachtraufe bei Dachgauben. Raumbildende Dachaufbauten sind auf geneigten Dächern ab 25° Dachneigung zulässig.

Je Dachfläche sind entweder Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser oder nur ein Dacheinschnitt zulässig.

Die Länge von Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern bzw. Dacheinschnitten darf in Summe maximal 50 % der zugehörigen Dachtrauflänge betragen.

Technische Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente. Technische Dachaufbauten sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb.: Beispielskizze Mindestabstand der technischen Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden).

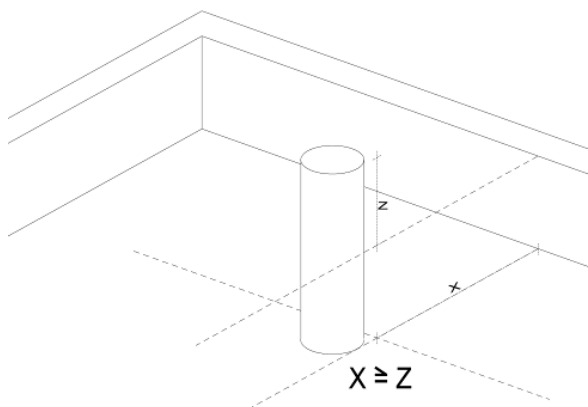


Abbildung 3: Beispielskizze Mindestabstand der technischen Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden

3. Werbeanlagen
(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung (vgl. auch Hinweise, Nr. 5: Verzicht auf Schottergärten).

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/ oder rechtlich nicht anders geboten ist.

5. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nur innerhalb einer Zone von 3,00 m Tiefe um die Außenwand der Gebäude, welche als Hauptnutzung und Nebennutzung dienen, ist eine Geländemodellierung bis 1,50 m als Aufschüttung oder Abgrabung zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenzen sind einander anzugleichen.

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen

horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

Auf privaten Grünflächen sind nur Böschungen und Stützmauern aus Trockenmauern oder Naturstein zulässig.

6. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

8. Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Ist eine Regenwassernutzung beabsichtigt, so ist ein zusätzlicher Speicherraum vorzusehen.

Sofern eine Regenwassernutzung vorgesehen und eine Trinkwassernachspeisung notwendig ist, muss durch den Einbau geeigneter Systemtrenner die strikte Trennung zwischen Trinkwasser und Brauchwasser im Sinne der Trinkwasserverordnung gewährleistet werden.

Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist der Kanalisation zuzuführen.

Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindeeigenen externen Flächen sind den Eingriffen im Bebauungsplan "Alte Pforzheimer Straße" zuzuordnen und zu sichern.

Maßnahme E 1

Ausweisung von 4.482 qm Waldrefugien im Gemeindewald auf Gemarkung Gräfenhausen: Betrieb 16, Distr. 2, Abt. 3 e19, Teilfläche Flurstück 2165.

Maßnahme E 2

Ausweisung von 27.851 qm Waldrefugien im Gemeindewald auf Gemarkung Dietlingen: Betrieb 16, Distr. 6, Abt. 1 e12, Flurstück 7213.

2. Artenschutz

Sollten im Rahmen der Nachverdichtungen die folgenden Arbeiten notwendig werden, sind entsprechende Untersuchungen vorab durchzuführen und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen, um das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden.

- Abrisse Gebäude: Es sind Untersuchungen der Artengruppen Fledermäuse und Vögel notwendig
- Fällungen Gehölze: Es sind Untersuchungen der Artengruppen Fledermäuse und Vögel notwendig, ggf. auch von Holzkäfern
- Eingriffe in Gehölzstrukturen (Bäume, Hecken, Sträucher) mit vorgelagerten/umgebenden Wiesen, insbesondere bei Südausrichtung: Es sind Untersuchungen der Artengruppen Vögel und Reptilien und der Haselmaus notwendig
- Eingriffe Trockenmauern: Es sind Untersuchungen der Artengruppen Reptilien notwendig
- Eingriffe in Wiesenflächen: Es sind Untersuchungen der Artengruppe Schmetterlinge notwendig
- Eingriffe in Gewässer (auch Gartenteiche): Es sind Untersuchungen der Artengruppe Amphibien notwendig.

Jeder Bauherr muss die Untersuchungen eigenverantwortlich durch ein ökologisch versiertes Büro durchführen lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu vermeiden, sind mit dem Baugesuch entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchungen

durchzuführen und geeignete Vermeidungs-/Minimierungs- bzw. ggf. vorgezogener Maßnahmen zu definieren und umzusetzen.

Es ist dabei zu beachten, dass die Tiere selbst sowie bei einigen Tierarten auch deren Fortpflanzungsstätten (Wochenstuben der Fledermäuse, Baumhöhlen und Schwalbennester) ganzjährig geschützt sind, d. h. auch wenn diese gerade nicht belegt sind. Die UNB kann dann mitteilen, ob artenschutzfachliche Konflikte bestehen, für die man eine Ausnahme (FCS oder CEF-Maßnahmen mit Ausgleich) benötigt oder ob Vermeidungsmaßnahmen bzw. Minimierungsmaßnahmen ausreichen - z. B. Bauzeitenregelung (Spätsommer bis Winter) und Vergrämung mit anschließender Baufeldabsicherung.

Alle Gebäude und Freiflächen sowie Gehölze müssen vor Baubeginn entwertet werden, d. h. sie dürfen keine Tiere mehr beherbergen und keine Funktion mehr als Lebensstätte oder Fortpflanzungsstätte aufweisen. Am Tag des Beginns der Baufeldräumung muss im Regelfall vor dem ersten "Baggerbiss" eine ökologisch versierte Person die Situation vor Ort kurz prüfen und die Arbeiter der Abrissfirma ggf. einweisen, so dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. nach Besatzkontrolle zulässig.

Auf die Bestimmungen des § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

Vogelschlag

Bei Neubauten soll durch entsprechende Gestaltung der Vogelschlag an Glas- und Fensterfronten vermieden werden.

Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß in Leuchtdauer und Lichtmenge zu beschränken. Für Beleuchtungsanlagen, die der Außenbeleuchtung dienen, sollen energiesparende, streulichtarme, insektenverträgliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

3. Monitoring

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind durchzuführen: Jeweils ein, fünf und zehn Jahre nach Baugebietsumsetzung ist durch die Gemeinde bzw. durch ein beauftragtes Fachbüro zu überprüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen wie geplant umgesetzt wurden und funktionsfähig sind. Defizite sind umgehend zu beseitigen. Bei Fehlentwicklungen sind geeignete Maßnahmen, z.B. ergänzende Pflanzungen oder Modifizierung der Flächenpflege, zu treffen.

4. Artenverwendungsliste

<i>Bäume:</i>	
<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Hängebirke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Sorbus domestica</i>	<i>Speierling</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>

5. Verzicht auf Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO.

Eine Gestaltung von Gärten als Schottergärten ist nicht zulässig. Dies entspricht auch § 21a des NatSchG Baden-Württemberg. Schotterflächen sind z.B. für Stellplätze und Wege gestattet, nicht jedoch als flächiges Element in der Gartengestaltung. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

6. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

7. Grundwasserschutz

Es wird empfohlen, ein Baugrundgutachten für diesen Bereich erstellen zu lassen. Dies dient zum einen der Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Regenwassers im Bereich von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten und zum anderen, ob bei einer möglichen Unterkellerung, während der Bauphase eine

Grundwasserhaltung durch vorhandene Schichtwässer notwendig wird oder nicht. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG notwendig. Im Fall von vorhandenen Schichtwässern ist das Kellergeschoss als weiße oder schwarze Wanne auszubilden. Eine dauerhafte Grundwasserhaltung ist nicht zulässig.

Dachdeckungen und Dachinstallationen

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien ist nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

8. Bodenschutz

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockener Witterung und trockenem Boden erfolgen.

Bei der Baumaßnahme ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt und vollständig auszubauen und getrennt zu lagern bzw. zu verwerten. Hier ist die seit 01.08.2023 geltende Mantelverordnung zu beachten.

Erdwärmesonden

Erdwärmesonden sind aufgrund der Lage in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Pfinztal im Bebauungsplanbereich grundsätzlich nicht erlaubt.

9. Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

10. Geologie und Rohstoffe

Geologie

Im Plangebiet liegt teilweise eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Lösslehm" vor. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten "Karlstadt-Formation" und "Unterer Muschelkalk" im Untergrund zu erwarten.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Bodenkunde

Das Plangebiet liegt nach der Bodenkundliche Karte Maßstab 1 : 50 000 (GeoLa BK 50) im Siedlungsbereich. Da für Siedlungsflächen weder in der BK 50 noch nach der Bodenschätzung Daten zur Verfügung stehen, wird aus bodenkundlicher Sicht folgende Stellung genommen.

Böden in Siedlungsflächen erfüllen trotz anthropogener Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch dort entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Folgende Hinweise:

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird empfohlen.

Des Weiteren ist nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 cbm Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten (§ 3 Abs. 2 LKreiWiG).

Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Ingenieurgeologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) im Gebiet der Karlstadt-Formation Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hydrogeologie

Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1 : 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBWissen entnommen werden.

Auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III B des am 17.04.2001 rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG PFINTAL, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn“ (LUBW-Nr. 236.213) wird in den Antragsunterlagen hingewiesen.

Die Schutzbestimmungen (Handlungsbeschränkungen, Verbote, etc.) in den Schutzzonen eines Wasserschutzgebietes werden von der zuständigen Wasserbehörde mit einer Rechtsverordnung (Wasserschutzgebietsverordnung) festgelegt.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Vor Verwendung des Informationssystems sollen die Erläuterungen zur Kenntnis genommen werden.

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Hierzu soll auch der LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen genutzt werden.

Es wird insbesondere auf das Geotop-Kataster verwiesen. Zudem soll das aktuelle Merkblatt für Planungsträger beachtet werden.

11. Auffüllungen/ Aufschüttungen

Am 1. August 2023 ist die Mantelverordnung in Kraft getreten. Diese umfasst unter anderem die neue Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist die Mantelverordnung zu beachten. Diese löst die technischen Regeln der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) ab.

12. Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und ausreichend Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, so dass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

13. Einfriedungen

Sofern keine anderweitigen Regelungen zu Einfriedungen im Plangebiet getroffen sind, gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

14. Niederschlagswasser

Ist eine Regenwassernutzung beabsichtigt, so ist ein zusätzlicher Speicher-
raum vorzusehen. Sofern eine Regenwassernutzung vorgesehen und eine
Trinkwassernachspeisung notwendig ist, muss durch den Einbau geeigneter
Systemtrenner die strikte Trennung zwischen Trinkwasser und Brauchwasser
im Sinne der Trinkwasserverordnung gewährleistet werden.

Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen
umgegangen wird, ist der Kanalisation zuzuführen.

15. Netze BW

Für die überörtliche Stromversorgung besteht eine Trasse für eine 110-kV-
Leitung der Netze BW. Innerhalb des Schutzstreifens /der mit Leitungsrecht
bezeichneten Flächen ist eine bauliche Nutzung nur bedingt und eine andere
Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW
zulässig.

Bei Gebäuden im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung mit einer Dachneigung
größer 15 ° sind Dachterrassen und Balkone im Dachgeschoss und mit einer
Dachneigung kleiner gleich 15 ° Dachterrassen nur unter Einhaltung der 26.
BlmSchV und nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig.

Bedachungen müssen grundsätzlich die Anforderungen nach DIN 4102
erfüllen. Eine Errichtung von Schindel- und Reetdächern ist nicht zulässig.

Für Gebäude ohne feuerhemmende Dächer und für feuergefährdete
Einrichtungen wie Tankstellen usw. gelten gem. DIN EN 50341 andere
Mindestabstände, so dass auch seitlich zum Schutzstreifen Mindestabstände
eingehalten werden müssen.

Die Bauantragsunterlagen sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen.

Eine Errichtung von Zelten und Spielplätzen im und angrenzend zum
Schutzstreifen ist nicht zulässig.

Um die Standsicherheit des Mastes Nr. 003 nicht zu beeinträchtigen, dürfen das
bestehende Gelände auf einer Fläche mit einem seitlichen Abstand von
mindestens 8,6 m, gemessen von der Mastmitte, nicht verändert, keine
baulichen Anlagen, Lagerflächen oder Verkehrsflächen errichtet und keine
Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Abgrabungen
zu diesem Mastfundamentabstand sind ausschließlich und nur nach vorheriger
Abstimmung mit der Netze BW mit einem Böschungswinkel kleiner 45 ° bzw.
normgerecht (vgl. DIN 4124, DIN EN 1997, DIN 1054) vorzusehen.

Im Näherungsbereich zu den 110-kV-Masten müssen Mindestabstände
eingehalten werden, um unzulässige Potenzialverschleppungen und eine
Personengefährdung zu vermeiden. Der Mindestabstand zwischen Mast und

metallisch erdfühligem Anlagen (z.B. Straßenlampen, Gebäuden, Niederspannungsinstallationen, erdwirksamen Kabeln, Schutzplanken, Zaunanlage, Metallteile mit Berührungsmöglichkeiten) beträgt 5 m. Werden diese Mindestabstände unterschritten, muss der Einzelfall von Netze BW geprüft werden (z. B. Schutzrohr, Trenntransformator, Einbindung in die Masterdungsanlage).

Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe (z.B. Erdgastank, Dieseltank) erfordern einen besonderen Mindestabstand und sind im Einzelfall mit der Netze BW abzustimmen.

Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen. (Zu Bauvorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten, Gerüste u.ä.).

Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

Die max. Endwuchshöhe von Bäumen und Sträuchern darf eine Höhe von 10 m nicht überschreiten.

Bei geplanter Neubepflanzung im Bereich der Freileitung sind Bäume dritter Ordnung (Kleinbäume bzw. großer Strauch mit bis zu 10 m Wuchshöhe) zulässig. Baumkronen höherer Bäume dürfen nicht in den Schutzstreifen der Freileitung hineinwachsen.

Die Endwuchshöhe von Bäumen am äußeren Rand des Schutzstreifen dürfen eine Höhe von 20 m nicht überschreiten (Bäume zweiter Ordnung: mittelgroße Bäume zwischen 10 m und 20 m Wuchshöhe), damit diese im Fall eines Umstürzens nicht mit den Leiterseilen kollidieren.

Voraussetzung der Baufreigabe des Bauvorhabens ist die Neuregelung der Dienstbarkeit auf dem betroffenen Grundstück. Sobald uns die Bewilligung über die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit vorliegt, werden wir die Baurechtsbehörde darüber informieren. Darüber hinaus ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit für alle Arbeiten zu gewährleisten. Die Neuregelung der Dienstbarkeit ist mit der Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe, E-Mail pgru-hochspannung@netze-bw.de zu klären.

Bei der Veräußerung von öffentlichen Grundstücken im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung muss auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden. In diesem Fall ist die Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe zu kontaktieren.

Geplante Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW (bauleitplanung@netze-bw.de) abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für eine Errichtung von Gebäuden i.d.R. ein stationärer Kran zum Einsatz kommt. Für diese Nutzung muss üblicherweise ein Arbeitsraum von > 11 m zwischen Gebäudeoberkante und Leiterseilen berücksichtigt werden. Dieser ist im vorliegenden Fall nicht vorhanden. Daher sind Mehrkosten für alternative Bauverfahren zu berücksichtigen.

Das Aufstellen eines Baukrans ist im Schutzstreifen nicht zulässig. Ein Kranstandort und dessen Schwenkkreis müssen außerhalb des Schutzstreifens liegen, ggf. ist eine Schwenkkreisbegrenzung vorzusehen.

Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.

Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind Mindestabstände zu unseren Leiterseilen und Mastfundamenten einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu unseren Leiterseilen eingehalten werden müssen. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung empfehlen wir dringlich einen Sicherheitsabstand von 4,0 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, der nach VDE 0105 vorgegeben Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nur in Abstimmung mit der Netze BW zulässig.

Die Lagerung, Bereitstellung und Verarbeitung entzündbarer Stoffe/Gemische/Materialien (vgl. GHS) im Schutzstreifen, auch während der Bauzeit, ist nur in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) zulässig.

Eine Errichtung von Sitzgelegenheiten im Näherungsbereich des Masts ist unzulässig.

Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung.

Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserer Arbeitsvorbereitung Hochspannung Netzgebiet Nord (Tel.: 07243-180-463, E-Mail: TN-Hochspannung@netze-bw.de) mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.

Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit der Netze BW abzustimmen.

Die max. Höhe für Baugeräte im Schutzstreifen der 110-kV-Leitungsanlage beträgt 12,0 m. Diese Höhe darf nicht überschritten werden.

Für die Planung und Bauausführung ist jeweils eine Leitungsauskunft unter <https://www.netze-bw.de/leitungsauskunft> einzuholen. Die dort hinterlegte Information für Bauunternehmen - Schutz von Kabeln, Rohr- und elektrischen Freileitungen ist zu beachten (information-fuer-bauunternehmen.pdf).

Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.

Vor Ausschreibung der Ausführung bittet die Netze BW um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bittet die Netze BW, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.

Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Eine Leitungsauskunft unseres Bestandsnetzes kann online (<http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft>) oder über das Postfach Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden.

16. Normen und Richtlinien

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen und Richtlinien genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung Birkenfeld Marktplatz 6, 75217 Birkenfeld eingesehen werden.

Teil E – Begründung

1. Planerfordernis und Geltungsbereich

Im ca. 10,02 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Pforzheimer Straße Ost“ soll Planungsrecht geschaffen werden. Das Gebiet ist schon weitgehend bebaut. Es sollen aber Optionen der Nachverdichtung ermöglicht werden. Diese Nachverdichtungsoptionen sollen einheitlich und gerecht für das gesamte Baugebiet geregelt werden, so dass Baugenehmigungen nicht mehr nach § 34 oder § 35 BauGB bewertet und genehmigt werden müssen, sondern anhand des Bebauungsplans, der die Planungsziele der Gemeinde sichert. Für diese Sicherung der Planungsziele, eine gebietsverträgliche Nachverdichtung und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 3994, 3991, 3998/1, 4004, 4004/1, 4354, 4353, 4355, 4351, 4345, 4346, 4342, 4343, 4338, 4329/2, 4329/3, 4329, 4329/1, 16/12, 16/24, 16/23, 4324, 4317, 4311, 4305, 4295, 4290, 4290/1, 4283, 4274, 4266, 4266/1, 4266/2, 4271, 4271/1, 4260, 4255, 4250, 4240, 4240/1, 4235/1, 4235, 4230, 4230/1, 4222, 4220/1, 4220, 4204, 4205, 4199, 4198, 4194, 4191, 4192/1, 4192, 4180, 4174, 4174/1, 4174/2, 4171, 4171/1 und 4171/2 vollständig und die Flurstücke 3993, 3995, 3996, 4000, 4002, 4003 und 4005 zum Teil.

2. Regionalplan

Im gültigen Regionalplan 2015 Nordschwarzwald des Regionalverbands Nordschwarzwald ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Siedlung Bestand“ eingetragen. Die Flächen nördlich, westlich und südlich des Geltungsbereichs sind einer Grünzäsur zugewiesen, östlich grenzt Siedlungsbestand der Gemarkung Pforzheim an das Gebiet. Der Geltungsbereich wird von Nord nach Süd von einer Hochspannungsleitung durchzogen. Da im Regionalplan der Geltungsbereich in einem bestehenden Siedlungsbereich liegt, entspricht die Planung den Zielen des Regionalplans.

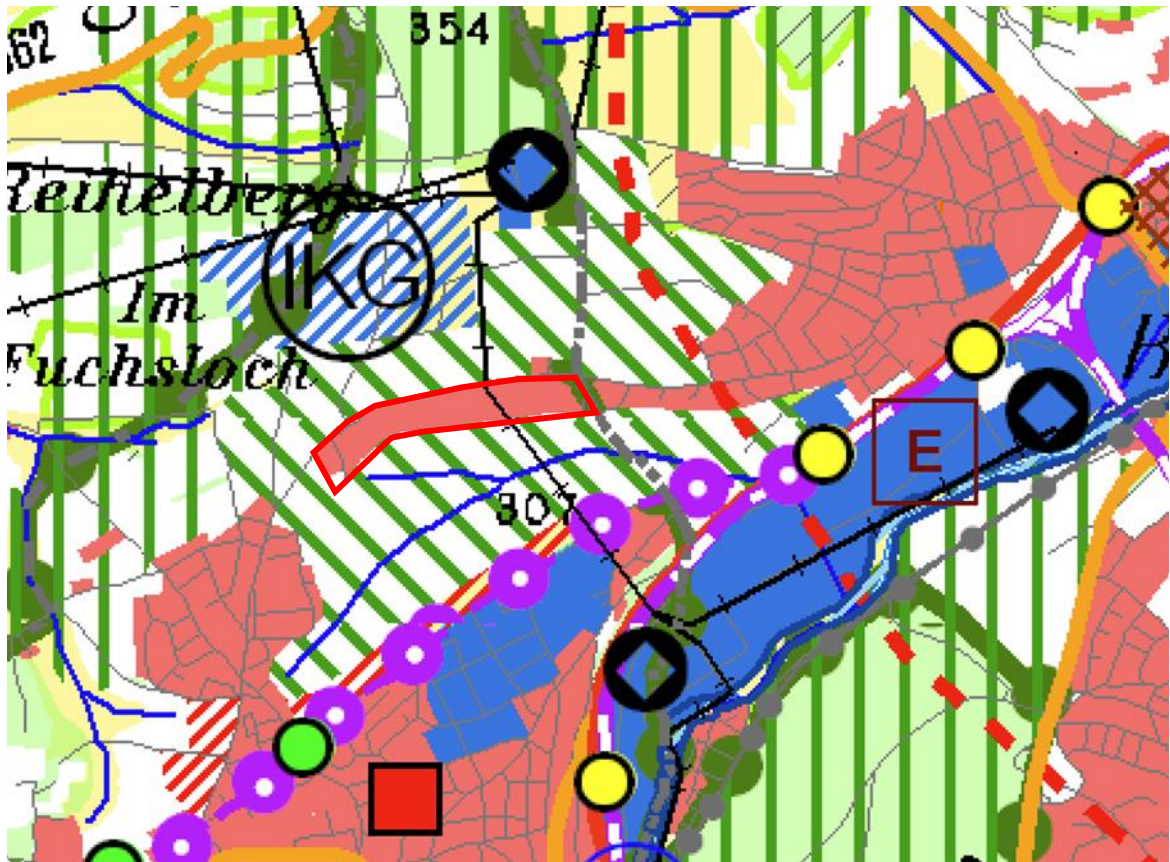


Abbildung 4: Regionalplan 2015 Nordschwarzwald des Regionalverbands Nordschwarzwald, Geltungsbereich rot markiert

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands für die Stadt Pforzheim und die Gemeinden Birkenfeld, Ispringen und Niefern-Öschelbronn zum großen Teil als Wohnbaufläche Bestand dargestellt. Im Bebauungsplan soll dort als Art der Nutzung ein „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Kleinere, an den Bestand südlich angrenzende, Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese werden abrundend in das Bauland einbezogen, bis zu einer Tiefe von 80,00 m von der Straße. Die Tiefe des festgesetzten Baulandes orientiert sich somit relativ genau an den Flächen, die im FNP als Bauland ausgewiesen sind und an einer Tiefe, die bei einem Scoping-Termin beim Landratsamt Enzkreis als für hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes realisierbar ermittelt wurden. Die südlich angrenzenden Flächen liegen in Flächen für die Landwirtschaft. Hier wird im Bebauungsplan eine private Grünfläche festgesetzt, die von einer Bebauung mit Hauptgebäuden freizuhalten ist. Die verbindliche Bauleitplanung entspricht insofern den Vorgaben der übergeordneten Planstufe, somit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

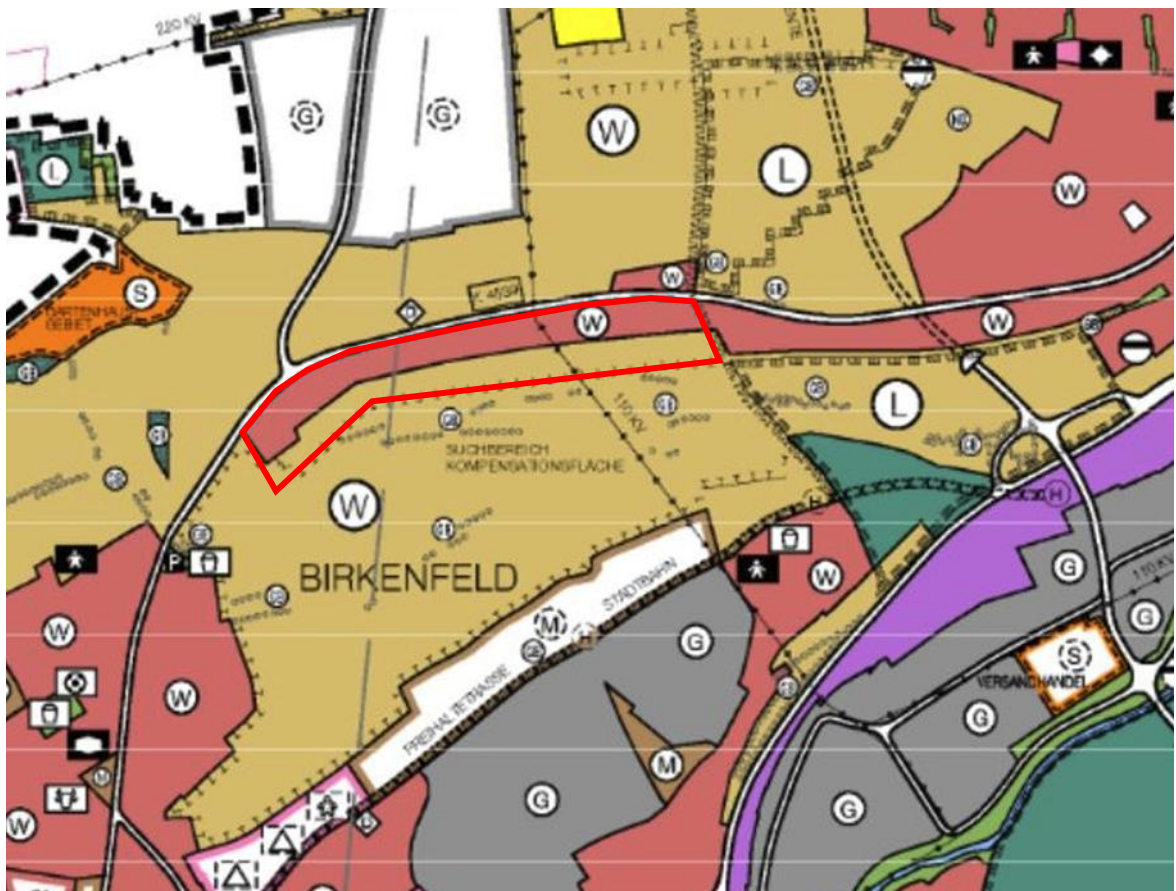


Abbildung 5: Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands für die Stadt Pforzheim und die Gemeinden Birkenfeld, Ispringen und Niefern-Öschelbronn, Geltungsbereich rot markiert

4. **Bestehendes Baurecht**

Bei dem Plangebiet handelt es sich teilweise um Flächen im unbeplanten Innenbereich und um Flächen im bisher unbeplanten Außenbereich. Im Außenbereich sind gemäß § 35 BauGB vorrangig land- und forstwirtschaftliche Nutzungen zulässig. Daher fehlt die planungsrechtliche Grundlage für die Nachverdichtung des Quartiers auf den bisherigen Außenbereichsflächen.

5. **Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten**

Der ca. 100.231 qm große Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich entlang der Alten Pforzheimer Straße zwischen den Anwesen 76 und 156. Maßgeblich ist der Lageplan des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Birkenfeld Richtung Pforzheim und ist umgeben von Feldern und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die bestehenden Gebäude orientieren sich zur Alten Pforzheimer Straße hin. Da durchgängige Grundstücke Tiefen bis ca. 120 m aufweisen, wurde teilweise bereits in der zweiten oder dritten Reihe gebaut. Die dahinterliegenden großen Gartenbereiche sind unterschiedlich gestaltet und wurden teilweise mit kleineren Nebengebäuden bebaut.

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der privaten Eigentümer.

Das Gelände fällt nach Süden hin stark ab. Bei Flurstück 4329 liegt die Bezugshöhe bei 359,41 m über NN, während sie bei Flurstück Nummer 4171/1 bei 324,13 m über NN liegt.

6. Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

7. FFH-Schutzgebiete und Biotope

FFH-Schutzgebiete grenzen nicht an den Geltungsbereich an. Somit ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planung direkt auf FFH-Schutzgebiete auswirkt. Innerhalb des Geltungsbereichs und direkt angrenzend sind keine Biotope kartiert. Südlich des Geltungsbereichs liegen einige geschützte Biotope, u.a. Nr. 171172360082 „Zwetschgenreiche Hecke N Birkenfeld“, Nr. 171172360084 „Schehenhecken N Birkenfeld“ sowie Nr. 171172310045 „Feldhecke südlich vom Hohenstoffelnweg“. Auswirkungen der Planung auf das Biotop sind nicht zu erwarten.

8. Artenschutz und Umweltbericht

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange sind eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (Bioplan, Heidelberg, September 2023) sowie ein Umweltbericht (Bioplan, Heidelberg, Februar 2026) erarbeitet worden. Zusammenfassend kommen die Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Ergebnis artenschutzrechtliche Potenzialanalyse:

Aufgrund der Habitatausstattung kann ein Vorkommen streng geschützter Arten aus folgenden Gruppen nicht per se ausgeschlossen werden:

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet sind hauptsächlich Arten der Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen zu erwarten. Sofern Gehölzfällungen und Gebäudeabrisse (Schuppen) geplant sind, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Brutvögel notwendig, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können.

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet befinden sich geeignete Habitatstrukturen für Reptilien. Sofern Eingriffe in diese Bereiche geplant sind, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Reptilien notwendig, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können.

Fledermäuse

Sofern Gehölzfällungen und Gebäudeabrisse (Schuppen) geplant sind, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Fledermäuse notwendig, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können. Zudem sollte eine Prüfung auf ein essenzielles Nahrungshabitat vorgenommen werden.

Amphibien

Im Untersuchungsgebiet befinden sich angelegte Teiche und Tümpel, die Lebensstätten für die Artengruppen Amphibien darstellen. Sofern Eingriffe in diese Bereiche und deren Umgebung (Wanderrouten) geplant sind, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Amphibien notwendig, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können.

Schmetterlinge

Da sich im Untersuchungsgebiet Futterpflanzen des Großen Feuerfalters befinden, kann ein Vorkommen des Großen Feuerfalters nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zudem kann ein Vorkommen der Arten Heller und Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling und des Nachtkerzenschwärmer aufgrund der Lage des Plangebiets ebenfalls nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sofern Eingriffe innerhalb der Garten-/Wiesenflächen geplant sind, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Schmetterlinge notwendig, um potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte beurteilen zu können. Dies schließt auch eine Überprüfung weiterer Futterpflanzen ein.

Käfer

Bei einem Vorkommen von alten und absterbenden Bäumen, vorzugsweise Eichen, innerhalb des Plangebiets ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Käfer und hier im Besonderen des Hirschkäfers notwendig, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können.

Ergebnis Umweltbericht:

Planung: *Die Gemeinde Birkenfeld beabsichtigt im Norden der Gemarkung ein Wohngebiet auszuweisen. Das Gebiet ist schon weitgehend bebaut. Es sollen aber Optionen der Nachverdichtung ermöglicht werden. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde der vorliegende Bebauungsplan mit Umweltbericht „Alte Pforzheimer Straße“ erarbeitet.*

Bestandsbewertung: *Aus der Bestandsbewertung geht hervor, dass die Schutzgüter überwiegend von geringer Bedeutung sind.*

Auswirkungen: *Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:*

Schutzgut Pflanzen und Tiere: Durch die geplante Bebauung gehen überwiegend Gartenflächen verloren, Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.

Artenschutz: Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu vermeiden, sind mit dem Baugesuch entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen und geeignete Vermeidungs-/Minimierungs- bzw. ggf. vorgezogener Maßnahmen zu definieren und umzusetzen.

Schutzgut Landschaftsbild: Aufgrund der Ausweisung einer privaten Grünfläche und somit Erhalt der vorhandenen Gartenflächen entlang der südlichen

Planungsgebietsgrenze sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Fläche/Boden: Nach der Umsetzung der Planung steigt der Anteil (teil-)versiegelter Flächen von 26 % auf 37 %. Dies entspricht einer Neuversiegelung von etwa 11.000 m².

Schutzgut Wasser: Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Schutzgut Klima: Durch die Bebauung ändert sich das ursprüngliche Kleinklima, die Luftfeuchtigkeit wird reduziert und die bebaute Fläche trägt nicht mehr zur Frischluftentstehung bei. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Pforzheim oder Birkenfeld zu erwarten.

Schutzgut Mensch: Es sind keine gravierenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld oder die Erholungseignung zu erwarten. Zum Schutz vor Verkehrslärm wurden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Es sind keine Kultur- oder Sachgüter bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern: Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Eingriffs-Ausgleich: Zum Eingriffs-Ausgleich sieht die Gemeinde die Ausweisung von Waldrefugien im Gemeindewald vor.

Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten: Es wurden keine sich hinsichtlich der Umweltauswirkungen wesentlich unterscheidenden Planungsvarianten erarbeitet.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen: Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Für einige der in Anlage 1 Nr. 2b BauGB aufgeführten Kriterien liegen keine ortsbezogenen Informationen bzw. Untersuchungen vor (z. B. Luftschadstoffe); eine Prognose kann daher allenfalls allgemein getroffen werden.

9. Erschließung

9.1. Verkehrserschließung

Das Gebiet wird über die bestehende Alte Pforzheimer Straße und über den bestehenden Jägersteig erschlossen.

9.2. Ver- und Entsorgung

Niederschlagsentwässerung

Niederschlagswasser ist nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) dezentral zu beseitigen. Es ist soweit möglich zu sammeln und auf den Grundstücksflächen zu versickern. Alternativ ist eine Nutzung als Brauchwasser möglich.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Alten Pforzheimer Straße.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen in der Alten Pforzheimer Straße.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Bereitstellung an der Alten Pforzheimer Straße.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Netz.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt über das bestehende Netz.

10. Immissionsschutz

Zu Klärung immissionsschutzrechtlicher Belange ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden (Koehler & Leutwein, Karlsruhe, Dezember 2024). Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Alte Pforzheimer Straße Ost“ in Birkenfeld wurde unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms und des Gewerbelärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend der geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.

Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes liegen überwiegend mittlere bis hohe Lärmbelastungen bezüglich Verkehrslärm vor. Insbesondere an den Fassaden, welche zur Straße hin gerichtet sind, sehen sich erhöhten bzw. einer hohen Belastung durch Verkehrslärm ausgesetzt. Hierdurch werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mehrfach überschritten. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung der WHO hingegen werden ausnahmslos unterschritten. Aktive Maßnahmen sind aufgrund der räumlichen Gegebenheiten allerdings nicht sinnvoll. Daher sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen festzusetzen.

Gewerbelärm

Durch Gewerbelärm entstehen sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum ruhige bzw. verträgliche Belastungen innerhalb des Plangebietes. Zur Gewährleistung zumutbarer Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude im Plangebiet sind daher keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Bei Ausführung der vorgeschlagenen Maßnahmen stehen dem Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

11. Klimaschutz und Klimaanpassung

„Mit Klimaschutz wird das Ziel verfolgt, den Ausstoß von klimarelevanten Treibhausgasen wie Kohlendioxid und Methan zu reduzieren, um entsprechend dem Vorsorgeprinzip ein Voranschreiten des Klimawandels zu minimieren“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

Der **Klimaschutz** besteht darin, dass durch eine verstärkte Innenentwicklung, wie im Geltungsbereich durch angepasste Bauoptionen vorbereitet, Flächen im unbebauten Außenbereich geschont werden können.

„Maßnahmen zur Klimaanpassung sind ein vorsorgender Umgang mit nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels und Extremwetterereignissen und minimieren somit Risiken, vermeiden Schäden und schaffen Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

Zur **Klimaanpassung** tragen folgende Festsetzungen im Bebauungsplan bei:

- Bestmögliche Sicherung von privaten Grünflächen durch Einschränkung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten und einer maximalen GRZ von 0,35 auf den Privatgrundstücken.
- Eine Befestigung der unbebauten Flächen ist nur zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Terrassen zulässig. Für die Herstellung dieser Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb notwendiger Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Terrassen sind als begrünte Gartenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind untersagt.
- Zusätzlich müssen Flachdächer und flachgeneigte Dächer, auch von Garagen, begrünt werden, dies geschieht im Zusammenspiel mit dem Einsatz erneuerbarer Energien wie PV-Modulen.

Die genannten Maßnahmen fördern kleinklimatische Faktoren und deren positive ökologische Auswirkungen zur Klimaanpassung.

12. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

12.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind in Anwendung des § 1(5) BauNVO Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzung hinsichtlich des Verkehrsaufkommens, der Verkehrssicherheit und der Gebietsruhe ein erhebliches Störpotenzial zur Wohnnutzung bedeuten würden und insbesondere an hinsichtlich der Verkehrsführung günstigeren Stellen im Ort zugelassen werden sollen.

Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen sowie der zu erhaltenden städtebaulichen Struktur im Plangebiet werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Sie entsprechen zudem nicht der geplanten Infrastruktur und den städtebaulichen Entwicklungszielen für diesen Bereich. Des Weiteren ist der mit einem Gartenbaubetrieb einhergehende Anlieferungs- und Kundenverkehr in dem Gebiet nicht vertretbar.

Ebenso sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, da es potenzielle Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung wie zum Beispiel durch häufige Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärmbelastungen, ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden, geben kann. Das vorhandene Erschließungssystem ist nicht ausgelegt für die mit einem Beherbergungsbetrieb eingehende Verkehrsbelastung und die hohe Fluktuation. Es besteht die Gefahr, dass die im Vordergrund stehende Wohnnutzung und die derzeit vorhandene und auch weiterhin anzustrebende Wohnruhe beeinträchtigt werden, was ausgeschlossen werden soll.

Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften würden die nachverdichtete Wohnlage ohne die entsprechend dimensionierten Erschließungsanlagen und Verkehrsflächen an dieser besonderen Stelle mehr stören als in anderen Wohngebieten.

Aufgrund fehlender Standortvoraussetzungen und zur Wahrung des Wohncharakters werden Anlagen für Verwaltungen im Plangebiet ausgeschlossen. Das Erschließungssystem im Plangebiet ist zudem auf eine hohe Kunden- und Mitarbeiterfrequentierung nicht ausgelegt.

Außerdem sind die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig, um einerseits eine zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes zu sichern und die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten zu fördern sowie andererseits sicherstellen zu können, dass tatsächlich keine störenden Nutzungen im Wohngebiet entstehen, die dem vorherrschenden Ziel der Wohnnutzung im Plangebiet entgegenstehen könnten.

Allgemein zulässig sind somit Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Durch die Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 (10) BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener Gebäude mit Hauptnutzungen innerhalb überbaubarer Flächen weiter zulässig, um die Weiternutzung und Weiterentwicklung von bestehenden Hauptgebäuden auch dann auf eine nachhaltige Weise zu ermöglichen, wenn Festsetzungen des Bebauungsplans, der insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzungen für Neubauten definieren soll, dem entgegensteht. Insbesondere möchte die plangebende Gemeinde ermöglichen, dass bestehende Dachgeschosse, die im Einzelfall das Lichtraumprofil für die maximal zulässige Wandhöhe überschreiten, trotzdem ausgebaut werden können, wenn an der bestehenden Wandhöhe keine Veränderung vorgenommen wird, die eine im Gebiet bisher nicht vorhandene Maßstäblichkeit einführt.

12.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die Grundflächenzahl GRZ, die Bezugshöhe 1 (BZH 1) und Bezugshöhe 2 (BZH 2) und der maximal zulässigen Wandhöhe WH als Lichtraumprofil festgesetzt.

Die Grundflächenzahl GRZ entspricht der geplanten Bauweise sowie der vertraglichen Ausnutzung durch Nachverdichtung der Grundstücke. Es handelt sich bei der GRZ um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einer GRZ von 0,6 ist durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Kellerräume), zulässig (sogenannte GRZ II).

Wichtiges Ziel für die Gemeinde Birkenfeld ist die Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion und die Schaffung neuen Wohnraumes durch Nachverdichtung geeigneter liegenden Flächen. Durch die städtebaulich vertretbare Verdichtung wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten. Die festgesetzten Werte sind jeweils Maximalwerte und können durch andere Festsetzungen eingeschränkt werden (z.B. kann die zulässige Grundfläche durch die festgesetzte überbaubare Fläche eingeschränkt werden).

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da die ausreichend bestimmte Festsetzung von Grundfläche und Gebäudehöhen ein gebietsverträgliches Maß der baulichen Nutzung sicherstellen.

Die maximal zulässige Wandhöhe WH ist für jedes Grundstück an der Bezugshöhe 1 der vorderen Baugrenze in Grundstücksmitte und an der Bezugshöhe 2 an der hinteren Baugrenze in Grundstücksmitte mit 9,0 m über den Bezugshöhen festgesetzt. Dazwischen ist linear zu interpolieren. Das sich daraus ergebende Lichtraumprofil definiert die maximal zulässige Wandhöhe entlang eines jeden

Baugrundstücks als Lichtraumprofil. Einen Sonderfall bilden hier Grundstücke, die sich nicht von der vorderen bis zur hinteren Baugrenze erstrecken. Hier ist eine Linie durch die vordere und hintere Grundstücksgrenze zu ziehen und auf die vordere und hintere Baugrenze zu projizieren. Die Schnittpunkte dieser Linie mit der vorderen und hinteren Baugrenze sind die Ansatzpunkte für das Lichtraumprofil.

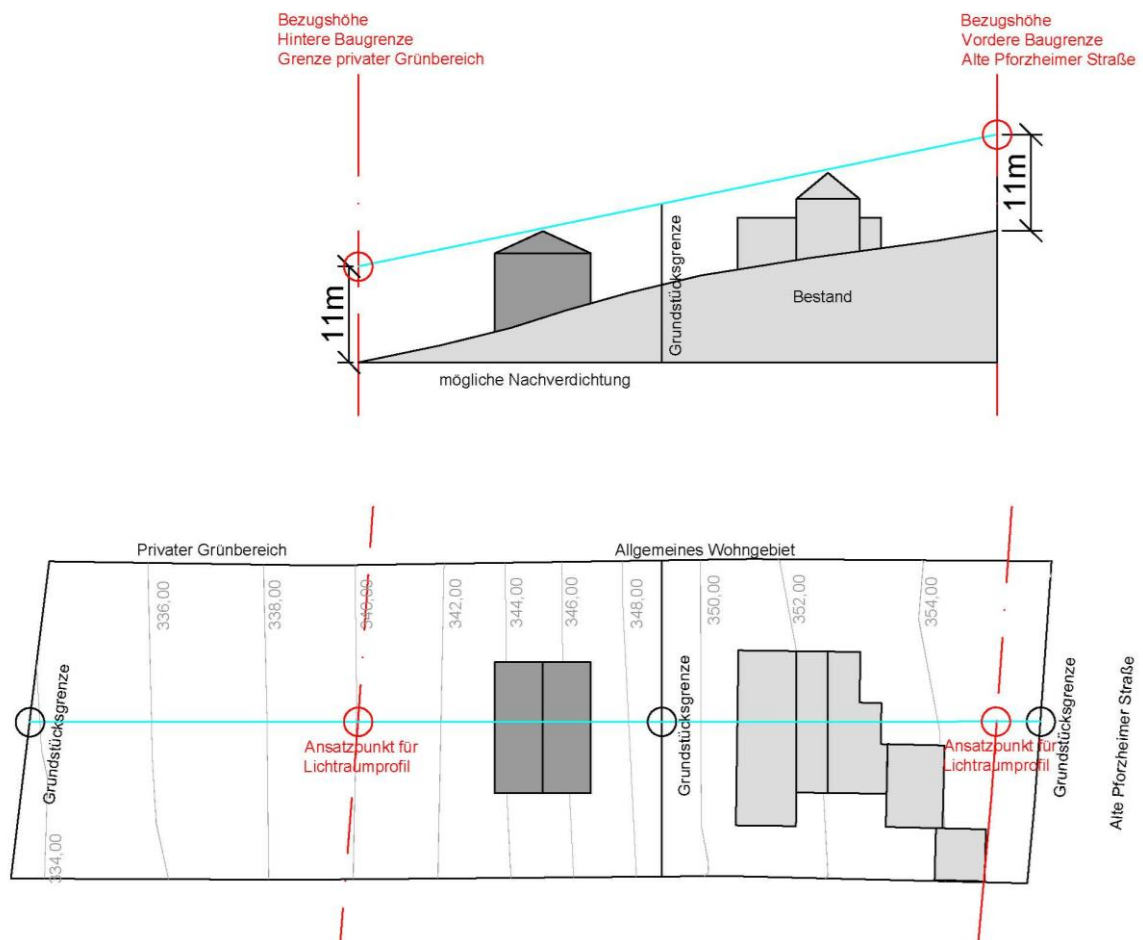


Abbildung 6: Höhenprofil, projizierte Grundstücksgrenze

Über die Höhenfestsetzung entstehen Baukörper mit gestaffelter Höhenentwicklung entlang des topographisch stark abfallenden Geländes. Somit wird die Einpassung der möglichen Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand, das individuelle Geländeprofil und die Landschaft gesichert. Außerdem wird durch die Systematik des Lichtraumprofils verhindert, dass durch Geländemodellierung und Erhöhung der Bezugshöhe das Maß der baulichen Nutzung so erhöht wird, dass die Gebäude an der Hanglage unverhältnismäßig in Erscheinung treten. Genehmigte Bestandsgebäude, die das dadurch festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall überschreiten mögen, genießen erweiterten Bestandsschutz durch die Fremdkörperfestsetzung.

12.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Anordnung der Baufenster wird eine sinnvolle und großzügige Bebauung innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Zusätzlich wird hierdurch eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt und eine Bebauung in der zweiten Reihe in den tiefen Grundstücken ermöglicht.

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Die Hausform wird auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, weil das dem Bestand entspricht und so ein Einfügen der Neubauten in die städtebauliche Struktur gesichert werden kann.

Für ein Mindestmaß an Flexibilität werden über die derzeitigen Grundstücksgrenzen hinweggehende überbaubare Flächen festgesetzt. Hier könnten in der offenen Bauweise durch den Kauf der nebeneinander liegenden Grundstücke Gebäude bis 50,00 m Länge entstehen. Weil im Plangebiet so lange Gebäude nicht der städtebaulichen Struktur entsprechen und kleinteiligere Strukturen entstehen sollen, wird im zeichnerischen Teil die abweichende Bauweise a festgesetzt. Für kleinteiligere Gebäudestrukturen sind in der abweichenden Bauweise a Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Doppelhäuser bis 30,00 m Länge (15,00 m pro Haushälfte) und Einzelhäuser bis zu einer Länge von 20,00 m zulässig sind.

In der abweichenden Bauweise ist im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit zwischen Einzel- bzw. Doppelhaus dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte auch nur eine zweite Hälfte angebaut werden kann – und kein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand.

12.4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports

Nebenanlagen i. S. d. § 14(1) BauNVO und Gewächshäuser – ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten – sind zur Vermeidung verkehrsgefährdender Sichtbehinderungen und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den privaten Grünflächen zulässig. Die Höhenbegrenzung und die Begrenzung der Baumasse von Nebenanlagen und Gewächshäusern gilt nicht für Garagen/Carports, sichert für die anderen Nebengebäude die städtebauliche Ordnung. Nebenanlagen i. S. d. § 14(2) BauNVO sind innerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

Carports im Sinne dieser Festsetzung sind auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ-Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidung oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ-Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch Stellplatzüberdachungen entstehen können, welche direkt auf der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden, ist zur Grundstücksgrenze, über die die Zufahrt erfolgt, mit Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Auf diese Weise entsteht auch die Möglichkeit, vor Garagen und Carports ein weiteres KFZ abstellen zu können. Damit keine Längswände von Garagen / Carports direkt an den öffentlichen Flächen angrenzen und damit die Qualität des öffentlichen Raums mindern, ist mit den Nicht-Zufahrtsseiten ebenfalls ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

KFZ- Stellplätze sind ebenfalls nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig, um den geforderten Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

12.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Neubaugebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Daher sind im Geltungsbereich maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhauses (Einzelgebäude einer Hausgruppe) zulässig.

12.6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dienen der Sicherung der Standsicherheit des Mastes Nr. 003. Um die Standsicherheit des Mastes Nr. 003 nicht zu beeinträchtigen, dürfen das bestehende Gelände auf einer Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 8,6 m, gemessen von der Mastmitte, nicht verändert, keine baulichen Anlagen, Lagerflächen oder Verkehrsflächen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Abgrabungen zu diesem Mastfundamentabstand sind ausschließlich und nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW mit einem Böschungswinkel kleiner 45 ° bzw. normgerecht (vgl. DIN 4124, DIN EN 1997, DIN 1054) vorzusehen.

12.7. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

12.8. Private Grünflächen

Die Festsetzung dient einer angemessenen Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken und entspricht dem Flächennutzungsplan. Deshalb sind private Grünflächen von Bebauungen freizuhalten. Es kann nur eine Nebenanlage gemäß textlicher Festsetzung 4. zugelassen werden.

12.9. Aufschüttungen

Das derzeitige Geländeniveau darf innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung nicht verändert werden (keine Erhöhung), um den Mindestabstand zur 110-kV-Leitung zu wahren. Sollte eine begründete Veränderung des derzeitigen Geländeniveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung vorliegen, so dürfen diese nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Leitungsträger durchgeführt werden.

12.10. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Im östlichen Bereich des Plangebietes queren 110-kV-Freileitungen. Um den erforderlichen Sicherheitsabstand von spannungsführenden Leitungen einzuhalten und den Zugang des Leitungsträgers zu seinen Anlagen zu sichern, sind auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen Leitungsrechte zugunsten des Leitungsträgers der dort verlaufenden Stromleitung (Hochspannung / 110-kV-Freileitung) zu sichern.

12.11. Immissionsschutz

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sichern die Umsetzung der notwendigen Schutzkonzeption.

12.12. Pflanzgebote

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Grundstückseingrünung.

12.13. Bedingte Festsetzung

Nach derzeitigem Kenntnisstand gilt nach Aussage der Netze BW folgendes innerhalb der bedingt festgesetzten überbaubaren Flächen: *„Im Schutzstreifen und bis zu einem Abstand von 50 m zu Mast Nr. 003 ist eine Errichtung von Gebäuden, die über die bestehende Bebauung hinausgehen, bzw. eine Nachverdichtung sowie eine Errichtung von PV-Anlagen, Garagen u. ä. nicht zulässig. Im übrigen Schutzstreifen ist aufgrund zu geringer Bodenabstände eine Bebauung bis max. 3 m GH zulässig....“*

Da auch die Bebauung bis max. 3 m Höhe außerhalb des 50m - Radius, wie aus nachfolgendem Satz hervorgeht, unter dem Genehmigungsvorbehalt des Netzbetreibers steht, wird auch die verbleibende kleine Teilfläche außerhalb des 50m – Radius als nur bedingt überbaubare Fläche (grünes Baufenster) festgesetzt.

„...Das Aufstellen eines Baukrans ist im Schutzstreifen nicht zulässig. Jegliche untergeordneten Bauteile innerhalb des Schutzstreifens bedürfen einer Zustimmung der Netze BW. Eine uneingeschränkte Überschreitung der Bauhöhen ist daher nicht zulässig.“

Um sich im Bebauungsplan aufgrund einer möglichen Änderung der Vorgaben nicht auf diese festzulegen und mögliche Zustimmungen zu Einzelvorhaben nicht zu verhindern, wird mit der bedingten Festsetzung gearbeitet. Es darf nur mit dem Einverständnis des Netzbetreibers auf Genehmigungsebene innerhalb des festgelegten Baufensters der bedingten Festsetzung zu baulichen Änderungen und Neubauten kommen. Falls das Einverständnis erteilt werden sollte, ist die

Bedingung erfüllt und auf den vorher nicht überbaubaren Flächen entfaltet das bedingt festgesetzte Baufenster seine planungsrechtliche Wirkung. Weil die zu erfüllende Bedingung die Zustimmung des Netzbetreibers ist und davon abgesehen keine Planungsziele der Gemeinde einer Bebauung wie im übrigen Gebiet entgegenstehen, werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzungen keine weiteren Einschränkungen gemacht, auch wenn diese abhängig von den Vorgaben des Netzbetreibers wahrscheinlich oft nicht ausgeschöpft werden können. Diese Vorgehensweise soll dem Planungswillen der Gemeinde, so viel Nachverdichtung wie möglich zu ermöglichen, weitestgehend entgegenkommen und bestimmte Bauvorhaben nach einer Einzelfallprüfung nicht kategorisch ausschließen.

13. Örtliche Bauvorschriften

13.1. Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt und sichern die Anpassung der Neubauten in den Bestand. Dächer mit einer Neigung bis 5° gelten als Flachdächer im Sinne dieser örtlichen Bauvorschriften. Zugunsten des Ortsbildes, der Niederschlagswasserretention und des Mikroklimas sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer einschließlich der Garagendächer bis zu 5° Dachneigung extensiv zu begrünen.

Aufgrund von gestalterischer Freiheit sind für Dächer von Garagen / Carports und untergeordneten Bauteilen sind auch Abweichungen von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Ein Abschleppen (=Fortführen) des Hauptdaches über Garagen ist zulässig.

Doppelhaushälften sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen mit derselben Dachform, Dachneigung und Firstrichtung auszuführen; mit dieser Festsetzung wird in Kauf genommen, dass durch die Errichtung der ersten Doppelhaushälfte Vorgaben für die zweite Hälfte gemacht werden.

13.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Raumbildende Dachaufbauten bei geneigten Dächern (Gauben, Zwerchgiebel, etc.) sind zulässig. Die Festsetzungen zu raumbildenden Dachaufbauten stellen sicher, dass die raumbildenden Dachaufbauten keine negative Auswirkung auf die Gestaltung des öffentlichen Raums und auf das Siedlungsbild entfalten. Gleichzeitig wird ein angemessenes Maß an Gestaltungsfreiheit gesichert. Der Abstand der Gauben untereinander soll eine verträgliche Wirkung auf den öffentlichen Raum und ein harmonisches Siedlungsbild sicherstellen.

Technische Dachaufbauten (z.B. Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente) sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen sowie bei Flachdächern, wenn sie mindestens im selben Maß Abstand zur Außenwand halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten.

13.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

13.4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich des Vorhabens sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen. Zugunsten der Grundwasserneubildung sind befestigte Freiflächen, wie Zufahrten oder Wege – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

13.5. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Aus Gründen des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes, sind jegliche Aufschüttungen und Abgrabungen der Gemeinde anzuzeigen und auf ein Maß von 1,50 m je Aufschüttung oder Abgrabung in einer Tiefe von 3,00 m der Außenwand der Gebäude zu begrenzen. Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenzen sind einander anzugleichen, damit durch die Höhenunterschiede das Erscheinungsbild nicht gestört wird und keine baulichen Zwangspunkte auf den Nachbargrundstücken entstehen.

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

Auf privaten Grünflächen sind nur Böschungen und Stützmauern aus Naturstein oder Trockenmauern aus Gründen eines städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes zulässig.

13.6. Niederspannungsfreileitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen kann zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb der Ausschluss einer oberirdischen Verkabelung geboten ist.

13.7. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen.

13.8. Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Das Verwenden von Regenwasser auf dem Grundstück dient dem schonenden Umgang mit der Ressource.

Teil F - Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planerfordernis

Im ca. 10,02 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Pforzheimer Straße Ost“ soll Planungsrecht geschaffen werden. Das Gebiet ist schon weitgehend bebaut. Es sollen aber Optionen der Nachverdichtung ermöglicht werden. Diese Nachverdichtungsoptionen sollen einheitlich und gerecht für das gesamte Baugebiet geregelt werden, so dass Baugenehmigungen nicht mehr nach §34 oder §35 BauGB bewertet und genehmigt werden müssen, sondern anhand des Bebauungsplans, der die Planungsziele der Gemeinde sichert. Für diese Sicherung der Planungsziele, eine gebietsverträgliche Nachverdichtung und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Planungsalternativen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Pforzheimer Straße Ost“ wurden keine grundsätzlichen Standortalternativen geprüft. Anlass der Planung ist die städtebauliche Ordnung und Steuerung der baulichen Entwicklung innerhalb eines bereits seit Jahrzehnten bestehenden und weitgehend bebauten Wohngebietes. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines einheitlichen planungsrechtlichen Rahmens für das Bestandsgebiet sowie die Regelung einer verträglichen Nachverdichtung.

Da die Planung ausschließlich die Überplanung eines vorhandenen Siedlungsbereichs betrifft und keine Neuinanspruchnahme bislang gänzlich unbebauter Außenbereichs-Grundstücke vorsieht, bestehen hinsichtlich des Plangebietes keine realistischen Planungs- oder Standortalternativen. Die Nullvariante, also der Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans, würde die angestrebte städtebauliche Steuerung der Nachverdichtung nicht gewährleisten und zu einer weiterhin uneinheitlichen Beurteilung künftiger Bauvorhaben führen. Vor diesem Hintergrund wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten verfolgt.

Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wurde im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2022 gefasst, die Billigung des Vorentwurfs sowie der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung wurden am 01.07.2025 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB fand vom 21.07.2025 bis einschließlich 29.08.2025 statt. Der Planentwurf wurde am 24.02.2026 gebilligt, die Veröffentlichung im Internet wurde am 11.03.2026 bekannt gemacht. Die Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

erfolgte vom 16.03.2026 bis einschließlich 17.04.2026. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und der Satzungsbeschluss erfolgten am 21.07.2026. Der Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan wird über ein weitestgehend bebautes Gebiet gelegt, um Optionen der Nachverdichtung zu ermöglichen und diese einheitlich zu regeln. Dazu wird im Großteil des Plangebiets ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Am südlichen Rand des Gebiets wird gemäß der FNP-Grenze eine private Grünfläche, die von einer Bebauung mit Hauptgebäuden freizuhalten ist, festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher auch über die Alte Pforzheimer Straße sowie über den angrenzenden Jägersteig.

Im Plangebiet steht ein Mast einer 110-kV-Leitung, der verschiedene Regelungen mit sich bringt. Eine Freihaltefläche rund um den Mast wird als private Grünfläche und als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt, um die Standsicherheit des Mastes weiterhin zu gewährleisten. Zudem wird der Schutzstreifen der Leitung als Leitungsrecht festgesetzt. Weiterhin wird eine bedingt überbaubare Fläche (grünes Baufenster) festgesetzt, innerhalb der es nur mit Einverständnis des Netzbetreibers auf Genehmigungsebene zu baulichen Veränderungen kommen kann.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans umfassend ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Grundlage hierfür waren insbesondere die artenschutzrechtliche Potentialanalyse sowie der Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Der Bebauungsplan berücksichtigt den Grundsatz, Eingriffe in Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und zu minimieren dadurch, dass ein bestehendes Wohngebiet überplant wird. Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich daher auf eine vergrößerte überbaubare Fläche im Rahmen einer geordneten Nachverdichtung.

Zur Minderung der Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt, Klima und Landschaftsbild werden insbesondere folgende Maßnahmen berücksichtigt bzw. festgesetzt:

- Nachverdichtung eines bereits bebauten Areals
- unversiegelte Flächen sind als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Schotterflächen
- Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer, auch von Garagen, sind zu begrünen
- Die Wandhöhen werden begrenzt und die Gestaltung von Werbeanlagen

eingeschränkt

- Es sind große zusammenhängende private Grünflächen festgesetzt, die von Bebauungen mit Hauptgebäuden freizuhalten sind
- Je 400 qm privater Grundstücksfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen

Für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wurden Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen (Ausweisung von privaten Grünflächen, Festsetzung von Einzelpflanzgeboten auf privaten Grundstücksflächen, weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen) sowie interne und externe Kompensationsmaßnahmen (Ausweisung von Waldrefugien im Gemeindewald) vorgesehen.

Schutzgüter

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Durch die Umsetzung der Planung kann eine Nachverdichtung und somit Überbauung von Gartenflächen erfolgen. Dadurch geht Lebensraum verloren, Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört. Etwa das südliche Drittel der Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt und bleibt hier dauerhaft als Garten erhalten.

Durch die Umsetzung der Planung sind keine Kernflächen, Kernräume oder Suchräume des Fachplans landesweiter Biotopverbund betroffen. Die Fläche liegt auch außerhalb von Wildwegekorridoren oder Flächen der Gewässerlandschaften des Biotopverbunds. Es sind daher keine Auswirkungen auf den Fachplan landesweiter Biotopverbund zu erwarten.

Von der Umsetzung der Planung sind keine Natura 2000-Gebiete direkt betroffen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

Es sind keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete direkt betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet „Landschaftsschutzgebiet für den Stadtkreis Pforzheim“ grenzt nordöstlich und südöstlich an das Planungsgebiet. Da ein Großteil des Geltungsbereichs bereits bebaut ist und der Bebauungsplan überwiegend der Bestandssicherung dient, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Im Geltungsbereich sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Planung sieht im Bereich der oberen zwei Drittel eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung vor. Im Süden wird ein Band als private Grünfläche festgesetzt und somit die Gartenbereiche gesichert. Hier sind keine Hauptgebäude zulässig. Daher sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Fläche / Boden

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans zielt unter anderem auf die Steuerung einer gebietsverträgliche Nachverdichtung ab, um dringend benötigten Wohnraum schaffen zu können. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,35 kann das

Planungsgebiet nachverdichtet und mehr Boden versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad erhöht sich von 26% auf 37%. Dies entspricht einer Neuversiegelung von etwa 11.000 qm.

Schutzgut Wasser

Nach Umsetzung der Planung steigt der Versiegelungsgrad von ca. 26% auf 37 %. Auf den neu versiegelten Flächen kann das anfallende Niederschlagswasser nicht in gewohntem Maße versickern oder verdunsten. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Schutzgut Luft

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Schutzgut Klima

Durch die Bebauung ändert sich das ursprüngliche Kleinklima, die Luftfeuchtigkeit wird reduziert und die bebaute Fläche trägt nicht mehr zur Frischluftentstehung bei. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Pforzheim oder Birkenfeld zu erwarten.

Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Da es sich bei der Umsetzung der Planung um eine reine Nachverdichtung handelt und im Süden eine private Grünfläche ausgewiesen wird, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die naturgebundene Erholung auszugehen.

Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Kulturgüter und kulturelles Erbe wie Bodendenkmale oder Baudenkmale sind innerhalb des Planungsgebietes nicht bekannt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 21.07.2025 bis 29.08.2025 statt. Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Alte Pforzheimer Straße Ost“ gingen Stellungnahmen zu den Themen Naturschutz, Artenschutz, Immissionsschutz, Boden- und Grundwasserschutz, technische Infrastruktur sowie zu einzelnen Grundstücksbelangen ein. Sämtliche vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange wurden geprüft und in die planerische Abwägung eingestellt.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden bestätigten im Grundsatz die Planungsziele der Gemeinde zur städtebaulich geordneten Nachverdichtung eines bereits weitgehend bebauten Wohngebiets. Seitens der Raumordnungsbehörden wurden keine Bedenken gegen die Planung erhoben. Ebenso wurde bestätigt, dass der Bebauungsplan trotz geringfügiger Abweichungen als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden kann.

Im Bereich Natur- und Artenschutz wurde insbesondere auf mögliche Vorkommen geschützter Tierarten hingewiesen. Die Untere Naturschutzbehörde forderte ergänzende Hinweise zu artenschutzrechtlichen Untersuchungen bei zukünftigen Gebäudeabbrüchen, Gehölzfällungen sowie Eingriffen in geeignete Lebensräume. Diese Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wurden Vorgaben zum Vogel- und Insektenschutz, zu Rodungszeiten sowie zur Außenbeleuchtung ergänzt. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde als fachlich nachvollziehbar bewertet. Das ermittelte Kompensationsdefizit wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen in Form von Waldrefugien vollständig ausgeglichen. Ein redaktioneller Fehler bei der Flächengröße einer Kompensationsmaßnahme wurde berichtigt.

Zu den Belangen des Boden- und Grundwasserschutzes wurden Hinweise zu Baugrundverhältnissen, Bodenschutzmaßnahmen, dem Umgang mit Bodenaushub sowie zur Lage innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebiets Pfinztal vorgetragen. Die entsprechenden Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen; eine Änderung des Planungskonzeptes war hieraus nicht abzuleiten.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde die schalltechnische Untersuchung bestätigt. Aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmbelastung sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die bereits durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt werden. Die Anregung, die Lärmpegelbereiche zusätzlich im zeichnerischen Teil darzustellen, wurde aus Gründen der Planübersichtlichkeit nicht übernommen, da die erforderlichen Informationen bereits im Textteil und in der schalltechnischen Untersuchung enthalten sind.

Ein wesentlicher Abwägungsschwerpunkt ergab sich aus den Stellungnahmen der Netze BW zur bestehenden 110-kV-Hochspannungsfreileitung. Die technischen Anforderungen und Sicherheitsvorgaben wurden umfassend geprüft. Zahlreiche Hinweise zu Schutzabständen, Bauhöhen, Bepflanzungen und Genehmigungserfordernissen werden in die Festsetzungen bzw. Hinweise aufgenommen. Die Darstellung der Leitungstrasse, der Maststandorte und der Schutzstreifen wird entsprechend angepasst. Dagegen wurde den Forderungen nach einer weitgehenden Freihaltung der bestehenden privaten Wohnbaugrundstücke von Bebauung nicht entsprochen, da es sich um ein seit langem bebautes Wohngebiet handelt und die vorgeschlagenen Einschränkungen die bestehenden Grundstücksnutzungen unverhältnismäßig beeinträchtigen würden.

Aus der Öffentlichkeit wurden insbesondere Einwendungen zu Baugrenzen, Nachverdichtungsmöglichkeiten und zur Abgrenzung von Wohnbauflächen und

privaten Grünflächen vorgebracht. Diese Anregungen wurden im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele und die Vorgaben des Flächennutzungsplans geprüft. Teilweise wurde den Stellungnahmen entsprochen, indem Baugrenzen angepasst und zusätzliche Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen wurden. So wurde eine ursprünglich vorgesehene öffentliche Grünfläche zugunsten einer Wohnbaufläche geändert. Soweit eine weitergehende Ausweitung der Bauflächen zulasten der privaten Grünflächen gefordert wurde, konnte dem nicht entsprochen werden, da die südlichen Freiflächen der Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie der landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes dienen.

Insgesamt haben die eingegangenen Stellungnahmen keine grundsätzliche Änderung der Planungsziele erforderlich gemacht. Die Abwägung führte überwiegend zu ergänzenden Hinweisen, redaktionellen Klarstellungen sowie einzelnen Anpassungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Die städtebauliche Zielsetzung einer geordneten und verträglichen Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes bleibt unverändert bestehen und wird durch den Bebauungsplan weiterhin umgesetzt.

Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 16.03.2026 bis 17.04.2026 statt. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Die eingegangenen Stellungnahmen bestätigten im Wesentlichen die bereits in der frühzeitigen Beteiligung erarbeiteten Planungsgrundlagen. Grundsätzliche Einwendungen gegen die Planung wurden nicht erhoben. Die eingegangenen Hinweise führten überwiegend zu Ergänzungen und Konkretisierungen der Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans.

Die übergeordneten Fachbehörden bestätigten, dass keine raumordnerischen oder fachplanerischen Konflikte bestehen. Die höhere Raumordnungsbehörde hält weiterhin an ihrer Einschätzung fest, dass die Planung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist. Auch seitens des Regionalverbands Nordschwarzwald werden die Ziele der Nachverdichtung ausdrücklich unterstützt. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass zukünftige Erweiterungen über den bestehenden Planbereich hinaus aufgrund der umliegenden Grünzäsur regionalplanerisch konfliktbehaftet sein können. Da der Bebauungsplan ausschließlich die Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs regelt, ergeben sich hieraus keine weitergehenden Planänderungen.

Im Bereich des Natur-, Boden- und Gewässerschutzes wurden keine neuen materiellen Anregungen vorgebracht. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau verwies auf seine bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme. Die dort geforderten Hinweise zu Baugrund,

Geologie, Bodenschutz, Wasserschutzgebiet und geotechnischen Anforderungen wurden bereits in den Bebauungsplan übernommen. Das Landratsamt Enzkreis bestätigte, dass die in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anforderungen zum Grundwasser- und Bodenschutz vollständig berücksichtigt wurden. Darüber hinaus bestehen weder hinsichtlich der Entwässerung noch hinsichtlich der kommunalen Abwasserbeseitigung fachliche Bedenken.

Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde erneut bestätigt. Das bestehende Kompensationsdefizit wird durch die vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Weitere Einwendungen gegen die Umweltbelange des Bebauungsplans wurden nicht vorgetragen.

Beim Immissionsschutz wurde nochmals bestätigt, dass aufgrund der Lage an der Alten Pforzheimer Straße eine relevante Verkehrslärmbelastung besteht und deshalb passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die schalltechnische Untersuchung sowie die daraus abgeleiteten Festsetzungen wurden von der Fachbehörde als nachvollziehbar und sachgerecht bewertet. Die Anregung, die Lärmpegelbereiche zusätzlich als Lärmisophonen im zeichnerischen Teil darzustellen, wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht übernommen. Die Gemeinde hält die bereits im Textteil sowie in den Gutachten enthaltenen Regelungen für ausreichend, um die Anforderungen des Schallschutzes sicherzustellen.

Der wesentliche Abwägungsschwerpunkt der Beteiligung betraf erneut die Belange der Netze BW im Zusammenhang mit der bestehenden 110-kV-Hochspannungsleitung. Die Stellungnahme wurde gegenüber der frühzeitigen Beteiligung aktualisiert und vollständig ersetzt. Die von der Netze BW geforderten Sicherheits-, Schutz- und Betriebsanforderungen wurden eingehend geprüft. Zahlreiche technische Vorgaben zu Bauvorhaben, Pflanzungen, Geländeänderungen, Mindestabständen sowie zu den Genehmigungs- und Abstimmungsverfahren werden in die Hinweise und Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Soweit die Netze BW eine vollständige Freihaltung größerer Flächen innerhalb des bestehenden Wohngebiets von baulicher Nutzung oder deren Festsetzung als Grünflächen angeregt hat, konnte dieser Forderung nicht entsprochen werden. Die betreffenden Bereiche befinden sich innerhalb eines seit langem bestehenden und bereits bebauten Wohngebiets in privatem Eigentum. Eine Festsetzung als Grünfläche oder eine generelle Freihaltung würde die bestehende Nutzungssituation unverhältnismäßig einschränken. Stattdessen wird für die betroffenen Bereiche ein abgestuftes Regelungssystem eingeführt. Innerhalb bestimmter Teilflächen werden Neubauten und bauliche Veränderungen künftig nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig sein. Darüber hinaus werden Schutzflächen im unmittelbaren Mastbereich erweitert und im Bebauungsplan eindeutig festgesetzt. Damit werden die Belange der Versorgungssicherheit angemessen berücksichtigt, ohne die städtebaulichen Ziele der Nachverdichtung grundsätzlich in Frage zu stellen.

Aus der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen ein. Es wurden daher keine privaten Belange vorgetragen, die über die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung behandelten Aspekte hinausgehen.

Insgesamt haben die eingegangenen Stellungnahmen die Konzeption des Bebauungsplans bestätigt. Die Abwägung führte überwiegend zu redaktionellen Ergänzungen, zur Aufnahme zusätzlicher Hinweise sowie zu einzelnen Anpassungen der Festsetzungen im Bereich der Hochspannungsleitung. Die wesentlichen Planungsziele bleiben unverändert bestehen. Der Bebauungsplan gewährleistet weiterhin die städtebaulich geordnete und gebietsverträgliche Nachverdichtung eines bereits weitgehend bebauten Wohngebiets unter Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Immissionsschutzes sowie der technischen Infrastruktur.

Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Gemäß der Ausführungen unter dem Punkt Planerfordernis sieht die Gemeinde Birkenfeld den Bedarf an einheitlicher und gerechter Nachverdichtung für das gesamte Baugebiet. Im bereits bebauten Gebiet soll Planungsrecht geschaffen werden, sodass mehr Wohnraum gebietsverträglich entstehen kann.

Da der Plan den Planungszielen der Gemeinde Birkenfeld und in seiner vorliegenden Fassung nach fach- und sachgerechter Abwägung allen zur Kenntnis gelangten Anforderungen entspricht und andere Planungsmöglichkeiten nicht für zielführend erachtet werden, hat ihn der Gemeinderat zur Satzung beschlossen.