

B. Begründung

zum Bebauungsplan „FWK - Feuerwehr Kämpfelbach“

mit
Textteil und Satzung über Örtliche Bauvorschriften

ENTWURF

Planstand 23.02.2026

A BEGRÜNDUNG

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:
Flst. Nr. 4761, 4762, 4763, 4764, 4765, 4769, 4769/1, 4769/2, 4970 (Teilbereich)
Maßgeblich ist die Darstellung im zeichnerischen Teil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S: 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I. S. 176)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S.25)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I.S. 1802)

2.2 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren durchgeführt werden. Es wird sowohl eine frühzeitige Beteiligung als auch eine förmliche Offenlage durchgeführt.

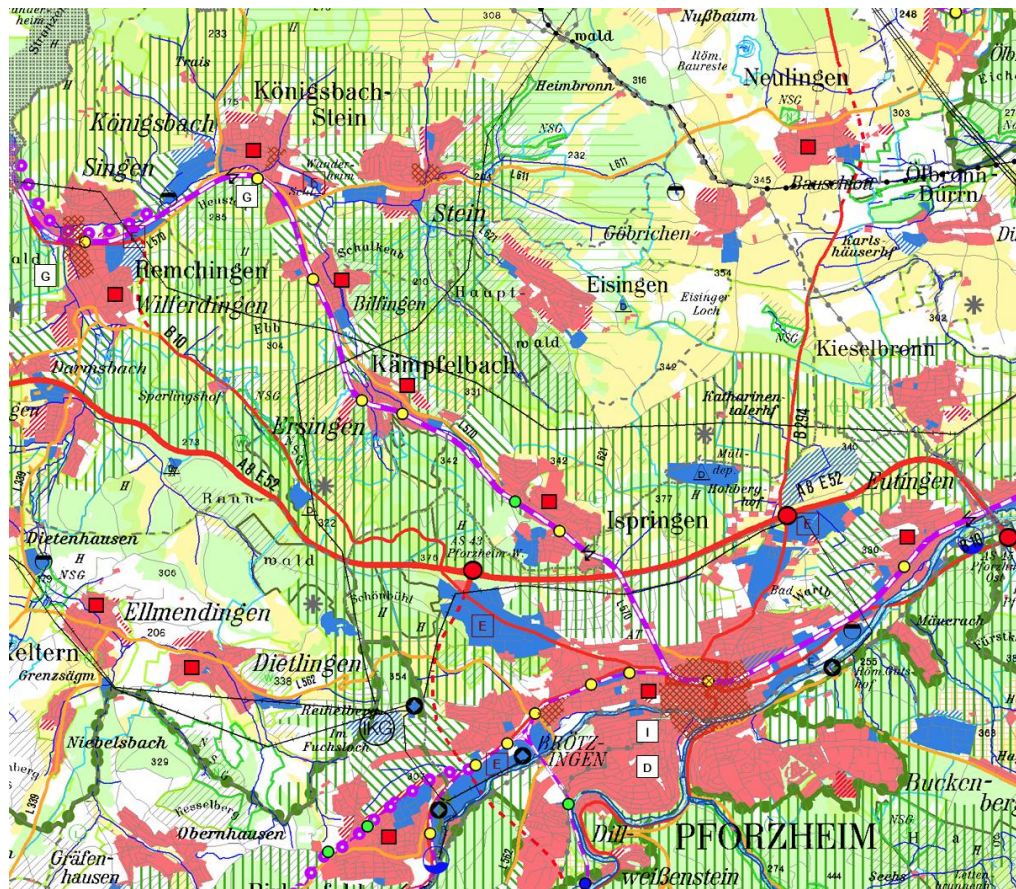
Zudem erfolgt eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB wird im Rahmen des Umweltberichts erfolgen.

2.3 Anlass und Ziel der Planung

Für die Gemeinde Kämpfelbach ist der Bau eines neuen Feuerwehrstandorts erforderlich. Es erfolgte eine Wettbewerbsausschreibung und der Siegerentwurf ist Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. Zur Realisierung des geplanten Feuerwehrstandorts ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2.4 Landes- und Regionalplanung

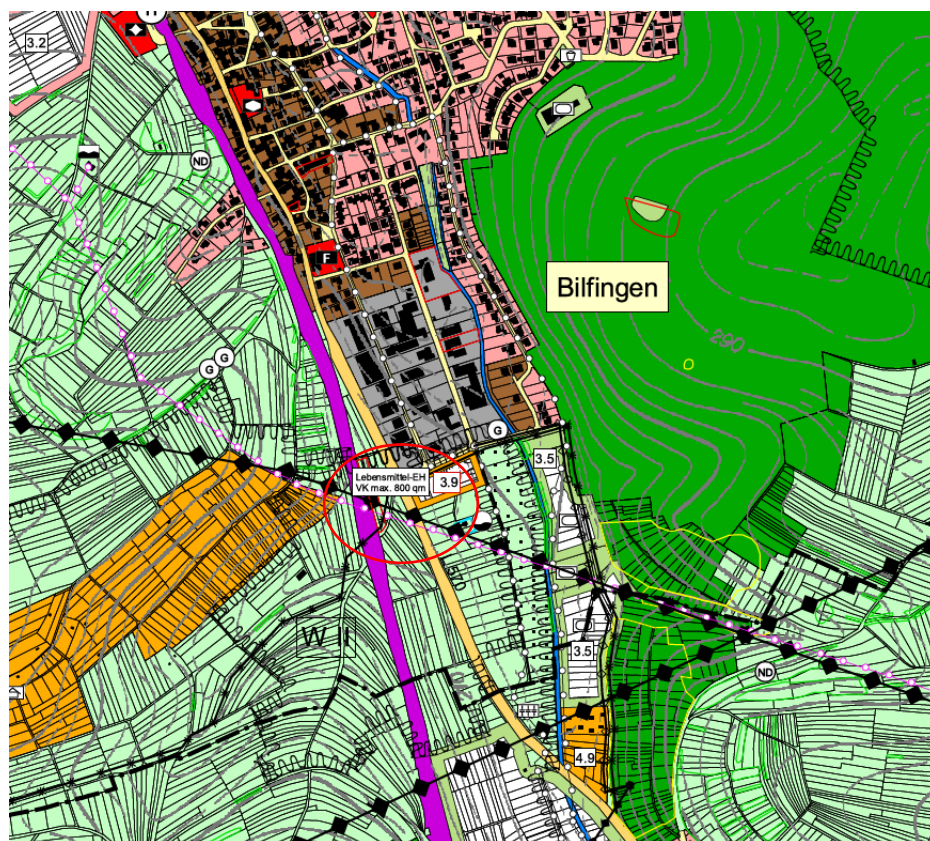
Im derzeit verbindlichen Regionalplan Nordschwarzwald 2015 ist die Gemeinde Kämpfelbach als Gemeinde dem Mittelbereich Pforzheim und dem Nahbereich Königsbach-Stein zugeordnet.



(Regionalplan Nordschwarzwald)

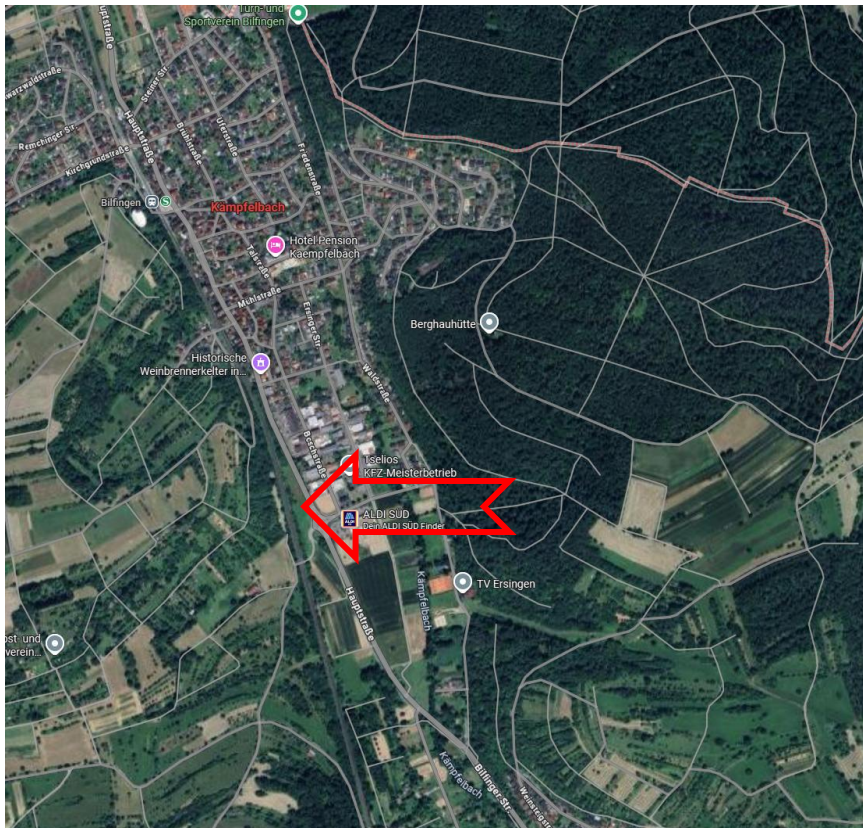
2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da die Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan gilt trotz öffentlichem Interesse als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Zuge der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird diese Änderung aufgenommen.



2.6 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Die Gemeinde Kämpfelbach mit ihren Ortsteilen Bilfingen und Ersingen weist ein intaktes Ortszentrum mit entsprechender Infrastruktur, Wohn- und Gewerbegebieten auf. Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Bilfingen. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Westen die Bahnlinie und im Osten ein Lebensmittelmarkt-



Quelle: eigene Darstellung Google Maps, Bilder 2025 Airbus, CNES7Airbus, Geobasis DE/BKG Maxar 2025

2.7 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Planbereich gibt es für einen Teilbereich den Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt Bilfingen-Süd“/Benzstraße.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in kommunalem Besitz.

3.2 Vorhandene Nutzung

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden als landwirtschaftliche Fläche und als Verkehrsfläche genutzt.

3.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Das Plangebiet ist bereits gegenwärtig an das vorhandene ÖPNV-Netz angeschlossen.

3.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gegeben.

Im aktuellen AKÜ der Gemeinde Kämpfelbach aus dem Jahr 2008 ist erläutert, dass das Einzugsgebiet des Ortsteils Bilfingen größtenteils durch das historisch gewachsene Mischsystem entwässert. Das in Bilfingen anfallende Schmutzwasser wird auf der Kläranlage in Königsbach gereinigt.

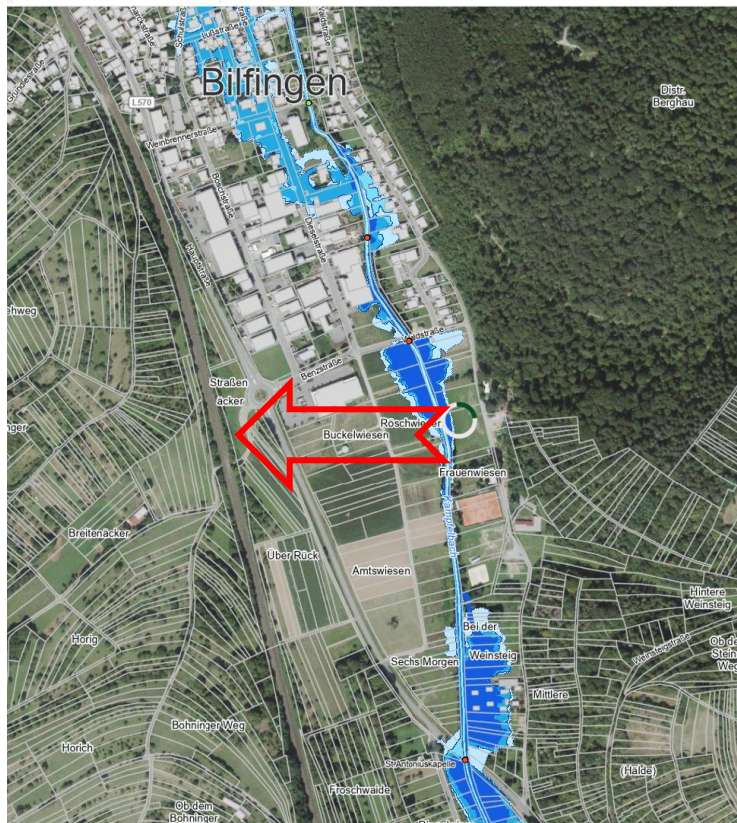
Im Nahbereich des Vorhabens liegt eine Kommunale Schmutzwasserleitung und ein kommunaler Regenwasserkanal. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und PKW-Parkflächen wird daher an den Regenwasserkanal abgeschlossen. Fahr- und Rangierflächen der Einsatzfahrzeuge sowie die Übungsfläche werden an den Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Für die Abwasserkanäle gelten innerhalb der WEG-Zone II erhöhte Anforderungen, diese werden bei der Ausführungsplanung beachtet.

Der gemäß den AKP-Plänen festgelegte Befestigungsgrad von 50% für das Flurstück 4765 wird durch die Festsetzungen eingehalten.

3.5 Hochwasser/Starkregen

Das Plangebiet liegt außerhalb der Überflutungsgebiete des Kämpfelbachs.



Quelle: LUBW Hochwasserkarte

3.6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise in Zone II des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Röschwiesenquelle“.



Quelle: LUBW Wasserschutzgebiete

Da der Bebauungsplan teilweise in Zone II des WSG Röschwiesenquelle liegt, sind entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung folgende Nutzungen verboten:

- § 3 (1) Nr. 18: Verwenden von wassergefährdenden, auswasch- oder auslaufbaren Materialien zum Bau von Straßen und Wegen, sofern nicht nur kleinere Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden,
- § 4 (1) Nr. 2: Errichten von baulichen Ablagen im Sinne der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung,
- § 4 (1) Nr. 5: Errichten und Betreiben von Baustellen und Baustofflagern sowie von Wohnunterkünften,
- § 4 (1) Nr. 7: Herstellen von Erdaufschlüssen (Gruben, Steinbrüche, Schürfungen, Bohrungen u.a.) von mehr als 1 m Tiefe; Sprengungen,
- § 4 (1) Nr. 9: Anlegen oder wesentliches Ändern von Verkehrsanlagen,
- § 4 (1) Nr. 11 Durchleiten von Abwässern und des von Verkehrsflächen abfließenden Oberflächenwasser,
- § 4 (1) Nr. 13: Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender flüssiger, fester oder gasförmiger Stoffe.

Für die diese und für weitere Tatbestände, die durch den Bau und Betrieb des Feuerwehrhauses bestehen, wird bei der unteren Wasserbehörde (Umweltam) des Landratsamtes ENzkreis eine Befreiung von den Vorhaben beantragt.

4. PLANINHALT BEBAUUNGSPLAN

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Im Rahmen eines Wettbewerbs hat die Gemeinde Kämpfelbach die Bebauung des Plangebietes mit einem Feuerwehrstandort initiiert.

Das Grundstück für den Standort befindet sich am südlichen Ortseingang von Biffingen. Mit dem steilen Bahndamm im Westen als Hintergrund wird das Gebäude neben seiner funktionalen Nutzung ein Eingangssignet und gleichzeitig Auftakt für den unmittelbar anschließenden Ortsteil sein.

Ein schlanker Baukörper vermittelt zwischen Straßenniveau Alarmaufahrt und einer zwischen Bahndamm und Gebäude höher liegenden Freifläche, welche für die öffentlichen Nutzungen im Obergeschoss als Aufenthaltsbereich im Freien dient. Zur Ortschaft hin bildet der Übungsturm einen vertikalen Abschluss des Bauvolumens.

Im direkten Anschluss und Zuordnung zum Übungsturm befindet sich nördlich die Übungsfläche der Feuerwehr.

Im Südlichen Bereich des Vorhabens befinden sich Stromleitungen, deren Sicherheitsvorgaben berücksichtigt wurden.

Im Südlichen Bereich sind Alarmparkplätze und weitere notwendige Einrichtungen eines Feuerwehrstandortes vorgesehen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr

Hier sind alle Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die der Feuerwehr dienen, zugelassen. Damit ist die gesamte Bandbreite aller notwendigen Funktionen für einen modernen Feuerwehrstandort zulässig und somit dessen uneingeschränkte Wirksamkeit gegeben.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Baulichen Nutzung wird durch die Kombination von folgenden Festsetzungen bestimmt.

- Grundflächenzahl
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Bauweise
- Festsetzung der Kubatur durch Gebäudeoberkante.

Mit dieser Kombination an Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt, es lässt eine optimale Ausnutzung der Kubatur zu und entspricht damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

4.3.1 Grundflächenzahl

Im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche mit 0,4 festgesetzt. Die erweiterte GRZ-Berechnung nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird aufgrund der notwendigen Zufahrten, Alarmstellplätzen und Übungsplätze für die Feuerwehr auf 0,7 festgesetzt. .

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt und legt die Bereiche für eine Bebauung innerhalb der Grundstücke fest, um ein harmonisches Miteinander mit der bestehenden Situation zwischen Bahndamm und Verkehrsflächen zu gewährleisten.

4.3.3 Bauweise/Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Im Plangebiet sind zwei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Im nördlichen Baufenster erstreckt sich das Hauptgebäude der Feuerwehr mit Übungsturm. Hier ist eine Gebäudelänge von über 50 m erforderlich und somit wurde eine abweichende Bauweise mit einer größeren Gebäudelänge festgesetzt. Für das südliche Baufenster sind die Anforderungen der offenen Bauweise gegeben.

4.3.4 Gebäudehöhe

Im Plangebiet wird die Kubatur der Gebäude festgesetzt. Diese wird bestimmt durch maximal zulässige Gebäudehöhe bezogen auf müNN. Bei der Festsetzung der Gebäudehöhe wurden ebenso die Faktoren a) sparsamer Umgang mit Grund und Boden und b) Einfügen in die Umgebungsbebauung c) optimale Funktionalität der Feuerwehnutzung berücksichtigt.

4.4 Stellplätze und Garagen

Die Stellplätze und Garagen können sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Mit dieser Festsetzung wird eine Freiheit gewährt, die Stellplätze in der Konzeption und den Richtlinien für einen Feuerwehrstandort entsprechend zu realisieren.

4.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen. Ver- und Entsorgung

4.5.1 Entwässerung

Das Plangebiet liegt in der Zone II des Wasserschutzgebietes Röschwiesenquelle. Die Entwässerung ist im Gebiet vorhanden. Auf eine Versickerung des Oberflächenwassers durch wasserdurchlässige Beläge wird verzichtet. Siehe Ziff. Baugrund/ Versickerung.

4.5.2 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist ebenfalls vorhanden und sichergestellt.

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

Die Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung sollen dem vielfach durch falsche Beleuchtung ausgelösten Insektensterben entgegenwirken. Diese Festsetzung gilt nicht für Bereiche, bei denen die Funktion einer Feuerwehr beeinträchtigt wird.

Die Festsetzungen zur Baufeldbereinigung/Rodung von Gehölzen entsprechen dem heutigen Standard für Beachtung der umweltrelevanten Belange und leisten damit einen Beitrag zum Artenschutz.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone II sind wasserdurchlässige Materialien für Zufahrten, Übungshof etc. nicht zugelassen.

Die Dachbegrünung leistet einen Beitrag zum Mikroklima und als Rückhaltung von Regenwasser.

Mit der Vermeidung von Fallen für Kleintiere wird ein Beitrag zum Artenschutz geleistet.

Mit dem Erhalt der vorhandenen Hecken/Biotope wird das Schutzgut Pflanzen/Biotope gestärkt.

4.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebietes wird eine Stromtrasse der DB Energie mit Leitungsrecht für eine Leitung und den Schutzstreifen, sowie eine Leitung für einen Versorgungsträger mit Schutzstreifen festgesetzt.

4.8 Schallschutz

Durch den Feuerwehrbetrieb entsteht durch Regelbetrieb wie auch durch Notfalleinsätze und Sonderaktivitäten Lärmemissionen. Im Regelbetrieb fallen Übungen, Geräteeinsätze, Kommunikation, Fahrzeugbewegungen sowie an- und abfahrende Einsatzkräfte an, im Notfallbetrieb kommen hierzu noch die Nutzung von Sondersignalen (Martinshorn) und bei Veranstaltungen und Sonderaktivitäten fallen ebenfalls Lärmemissionen an.

Da die nächstgelegenen Wohnnutzungen im Gewerbegebiet liegen, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung durch den Betrieb des geplanten Feuerwehrhauses auszugehen.

4.9 Natur und Umweltschutz –

4.9.1 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

Im Jahre 2025 wurden Erfassungen für Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie Habitatstrukturen und Lebensräume verschiedener Tiergruppen durchgeführt.

Farn- und Blütenpflanzen:

Das Plangebiet bietet keine Eignung für streng oder besonders geschützte Pflanzenarten. Ein Vorkommen wird ausgeschlossen.

Krebse, Weichtiere und sonstige niedrige Tiere:

Das Plangebiet bietet keinen Lebensraum (Gewässer)

Libellen:

Das Plangebiet bietet keinen Lebensraum (Gewässer)

Käfer:

Im Plangebiet befindet sich auf Flst. 4763 ein Totholzbaum mit Höhle an einem abgesägten Ast. Bei einer weiteren Untersuchung ergaben sich keine planungsrelevanten Vorkommen.

Schmetterlinge:

Das Plangebiet bietet keinen Lebensraum (Magerwiese, feuchte Wälder etc.)

Amphibien:

Das Plangebiet bietet keinen Lebensraum (Gewässer)

Reptilien:

Die westlich leicht in Plangebiet ragenden Feldhecken sowie die nördliche teils insektenreiche Wiese bieten teils Habitatelemente. Bei einer weiteren Untersuchung ergaben sich keine planungsrelevanten Vorkommen.

Vögel:

Das Plangebiet und die Umgebung weisen grundsätzliche Habitatpotenziale für anspruchslose und weit verbreitete Hecken- und Baumbrüter auf. Auf den Streuobstbäumen konnten keine SPEchtspuren festgestellt werden. Die Neststandorte befinden sich hauptsächlich in der angrenzenden Feldhecke, die nur marginal ins Plangebiet ragt. Es sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Es sind jedoch Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG erforderlich. (Rodung/Vogelschlag an Fenstern)

Fledermäuse:

Im Bereich des Totholzbaums befindet sich eine Höhle mit einem abgesägten Ast. Ein potenzielles Quartier kann nicht ausgeschlossen werden. Der geringe Verlust an Jagdgebiet (Wiesenfläche) wird von der Umgebung kompensiert.

Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich (Rodung von Gehölzen)

Haselmaus:

Prinzipiell liegt eine gewisse Eignung der Gehölzbestände (Feldhecke) als Lebensraum der streng geschützten Haselmaus vor, da die Gehölzflächen im Zusammenhang mit angrenzenden Waldgebieten, zu denen vereinzelt gerade noch zu überwindende Barriere bis 12 m vorliegen.

Bei einer weiteren Untersuchung ergaben sich keine planungsrelevanten Vorkommen.

Sonstige Säugetiere:

Kein Lebensraum aufgrund fehlender Strukturelemente.

4.9.2 Pflanzgebote/-bindungen

Die Pflanzgebote/-bindungen werden als planinterne Ausgleichsmaßnahmen gewertet. Im Einzelnen sind dies:

Pflanzgebot 1 – Baumpflanzung auf der Gemeinbedarfsfläche

Pflanzgebot 2 – Dachbegrünung

Pflanzgebot 3 –Biodiversitätsgründach

Pflanzgebot 4 – Anlage einer Magerwiese

Pflanzgebot 5 – Anlage einer grasreichen ausdauernden Ruderalvegetation

Pflanzbindung 1 – Erhalt der bestehenden Feldhecke

Pflanzbindung 2 – Erhalt der Fettwiese auf der Verkehrsgrünfläche

4.10 Altlasten

Im Zuge der Bodenbeprobung wurden 8 Einzelproben auf dem Grundstück 4765 vorgenommen. Diese wurden zu je zwei Mischproben zusammengefügt, wovon in einer geringfügig erhöhte Werte von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen mit einer Einstufung von MP 1 nach dem Materialwerten BM-F1 gefunden wurden.

Insgesamt wurden jedoch keine bzw. nur leicht erhöhte Schadstoffgehalte gefunden. Das zu erwartende Aushubmaterial wird nach den vorliegenden Ergebnissen verwertbar sein.

4.11 Baugrund / Versickerung

Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Hierbei wurden bei Sondierungsarbeiten nur in den 10 m tiefen Aufschlüssen Grundwasser festgestellt, das auf 6,7 bis 7,35 m unter Gelände angestiegen ist und voraussichtlich noch weit unter der Fundamentgründungstiefe liegen wird. Eine Gefährdung

des Unteren Muschelkalkes ist durch die Baumaßnahme in der Wasserschutzzone II nicht zu befürchten.

Im Gutachten wurden auch die Hydrogeologischen Verhältnisse untersucht. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist in den anstehenden, quartären Lehmen nur in geringem Maß möglich, da die gesteinspezifische Durchlässigkeit in den TL-Böden gering anzusetzen ist. Auf eine Wasserdurchlässigkeit der Zugänge, Hof- und Übungsflächen wird daher verzichtet.

4.12 Städtebauliche Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften

4.12.1 Dach

Dachform und Dachneigung

Die festgesetzte Dachform Flachdach mit einer Neigung von 0-5° ermöglicht die optimale Ausnutzung sowohl als begrüntes Flachdach als auch in der Kombination mit Photovoltaik an.

4.12.2 Unbebaute Grundstücksflächen

Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes sind alle nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu nutzen.

5. AUSGLEICHSMABNAHMEN

Nach dem planinternen Ausgleich sind für die Eingriffe durch Gemeinbedarfsfläche und Verkehrsfläche noch 65.780 Ökopunkte auszugleichen. Diese werden durch folgende planexterne Ausgleichsmaßnahmen kompensiert:

- AE 1 : Pflanzung Feldhecke auf dem Flurstück Nr. 1996 (Gemarkung Bilfingen) – 5.500 Ökopunkte
- AE 2: Waldrefugium VIII-s e Heiligenrain (Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Kämpfelbach) – 60.280 Ökopunkte

6. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	0,73 ha	100,0 %
davon		
- Allgemeines Wohngebiet incl. Abstellfläche Abfall	0,62 ha	84,9 %
- öffentliche Verkehrsfläche	0,08 ha	10,9 %
- Verkehrsgrün	0,03 ha	4,2 %

7. MAßNAHMEN ZUR BODENORDNUNG

Es sind keine Bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

8. GUTACHTEN

Umweltbericht- Entwurf mit spezieller Artenschutzrechtlicher Prüfung mit Habitatspotenzial-Analyse, erstellt von Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 23.02.2026

Gutachten zur Bodenbeprobung, erstellt von ENC GmbH, Affalterbach, 13.06.2023

Ingenieurgeologischen Gutachten für ein Feuerwehrgebäude an der L 570 in der Hauptstraße in Kämpfelbach, erstellt von ENC GmbH, Affalterbach 30.03.2022

9. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2025/2026 durchzuführen.

Aufgestellt:

Stuttgart, den 20.11.2025/23.02.2026

Dipl.Geogr. Gabriele Kauß-Brockmann

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt.

Kämpfelbach, den

Thomas Maag

(Bürgermeister)