

VERWALTUNGSRAUM BAD RAPPENAU – KIRCHARDT – SIEGELSBACH - 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2013/2014

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (gem. § 4 BauGB):

Mit Schreiben vom 13.03.2026 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Regierungspräsidium Stuttgart – 20.04.2026
- Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau – 31.03.2026
- Regierungspräsidium Freiburg Landesforstverwaltung Baden-Württemberg – 08.04.2026
- Regionalverband Heilbronn-Franken – 09.04.2026
- Landratsamt Heilbronn – 13.04.2026
- BUND Regionalverband Heilbronn-Franken – 09.04.2026
- NABU Östlicher Kraichgau e.V. – 16.03.2026
- Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südwest – 15.04.2026
- Deutsche Telekom Technik GmbH – 09.04.2026
- Syna GmbH – 13.03.2026
- Zweckverband WVG Mühlbach – 13.04.2026

Folgende Behörden haben mitgeteilt, dass keine Bedenken oder Anregungen bestehen:

Handwerkskammer Heilbronn-Franken, Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken, Amprion GmbH, PLEdoc GmbH, terranets bw GmbH, TransnetBW GmbH, Vodafone West GmbH, Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Stadt Gundelsheim, Gemeinde Massenbachhausen, Gemeinde Siegelbach.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (gem. § 3 BauGB):

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch öffentliche Auslage der Planunterlagen im Zeitraum vom 13.03.2026 bis zum 13.04.2026 erfolgt.

Folgende Bürger haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Bürger 1 [REDACTED] – 31.03.2026
- Bürger 2 [REDACTED] – 31.03.2026
- Bürger 3 [REDACTED] – 31.03.2026
- Bürger 4 [REDACTED] – 31.03.2026

sowie 12 weitere Anwohner der Berwanger Straße und Ittlinger Straße mit gleichlautenden bzw. ähnlichen Stellungnahmen

Alle Stellungnahmen der Bürger beziehen sich auf die gewerbliche Baufläche „Hackrain“ in Kirchart -Berwangen, die aus der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013/2014 ausgenommen wird.

Nachfolgend sind jeweils auf der linken Blatthälfte die Stellungnahmen der Behörden und Bürger dargestellt, auf der rechten Blatthälfte sind die Stellungnahmen und Behandlungsvorschläge des Flächennutzungsplaners gegenübergestellt.

Eberstadt, den 11.08.2026

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



Im Weidengrund 22/2 Tel. 07134/5103-225
74246 Eberstadt Fax 07134/5103-226
mail@braun-nagel.de www.braun-nagel.de



Regierungspräsidium Stuttgart | Postfach 80 07 09 | 70507 Stuttgart

Stadtverwaltung Bad Rappenau
- Bauleitplanung -
Kirchplatz 4
74906 Bad Rappenau

Versand erfolgt nur per E-Mail an:
bauleitplanung@badrappenau.de

Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur

Name: Viktoria Hildebrand
Telefon: 0711 904-12103
E-Mail: referat21@rps.bwl.de

Geschäftszeichen: RPS21-2434-253/8/3
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 20.04.2026

Flächennutzungsplanänderung "5. Änderung des Flächennutzungsplan 2013/14" der Gemeinde Bad Rappenau – Kirchardt – Siegelsbach Ihr Schreiben vom 13.03.2026 Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 4 und 8 – Mobilität, Verkehr, Straßen und dem Landesamt für Denkmalpflege – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

I. Raumordnung

Es bestehen zum aktuellen Planungszeitraum noch raumordnerische Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme ist derzeit noch nicht möglich.

Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:

Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze,

Seite 1 von 13

Dienstgebäude Ruppmannstr. 21
70565 Stuttgart
Telefon: 0711 904-0
Telefax: 0711 904-12090 / -11190

Homepage: <https://p.baden-wuerttemberg.de>
Serviceportal: www.service-bw.de
Haltestelle Bahnhof Stuttgart-Vaihingen
Parkmöglichkeit Tiefgarage

nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Ein Verstoß gegen die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB führt zur Unwirksamkeit von Bauleitplänen (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201).

Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und den Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (RegP) zu legen.

Im Einzelnen:

1. Gewerbegebiet „Hackrain“, Kirchardt-Berwangen, Gemarkung Berwangen

Mit der Änderung der derzeit als Mischgebiet dargestellten Fläche „Hackrain“ der Gemeinde Kirchardt-Berwangen wird die Ausweisung eines neuen Bauhofs verfolgt. Regionalplanerisch ist das Plangebiet als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet sowie Industrie und Gewerbe (N) festgelegt.

Ausweislich der Planunterlagen hat bereits eine Auseinandersetzung mit möglichen alternativen Gewerbeflächen stattgefunden. Wir empfehlen, die Standortalternativenprüfung im Laufe des weiteren Verfahrens nachzureichen, um darzulegen, dass keine weiteren Gewerbeflächenpotentiale zur Verfügung stehen. Im Ergebnis bestehen grundsätzlich jedoch keine raumordnerischen Bedenken gegen die Änderung.

2. Sondergebiet Holzlagerplatz „Saubach Erweiterung“, Kirchardt

Gegen die Ausweisung des Plangebiets „Saubach Erweiterung“ in Kirchardt bestehen zum aktuellen Planungszeitpunkt noch raumordnerische Bedenken. Wir verweisen insoweit auf unsere Stellungnahme vom 21.11.2025 zum parallellaufenden Bebauungsplanverfahren:

Das ca. 1 ha große Plangebiet liegt innerhalb des Regionalen Grünzuges „Leinbach-Elsenztal“ nach Plansatz (PS) 3.1.1 Abs. 2 (Z) RegP. Regionale Grünzüge sind nach Absatz 2 „[...] von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Innerhalb der Regionalen Grünzüge sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszurichten.“

Kenntnisnahme, die gewerbliche Baufläche „Hackrain“ wird aus der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung herausgenommen und zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Änderungsverfahren weitergeführt, eine Standortalternativenprüfung wird dann ergänzt.

Kenntnisnahme, die vorgetragenen Bedenken wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren geprüft.

Der Holzlagerplatz im Regionalen Grünzug stellt grundsätzlich eine funktionswidrige Nutzung dar. Zudem handelt es sich bei der geplanten Fläche um beste Böden, d.h. „Vorrangflur“ und „Vorrangpotential“, die grundsätzlich der Landwirtschaft vorzubehalten sind. Vor dem Hintergrund der Funktionen des Regionalen Grünzuges (vorliegend Bodenerhaltung und Landwirtschaft) wie auch des PS 5.3.2 (Z) LEP, der den Schutz land- und forstwirtschaftlich wertvoller Böden bezweckt und deren Inanspruchnahme nur bei „unabweisbarer Notwendigkeit“ zulässt, ist im weiteren Verfahren insbesondere zu prüfen, ob die geplante Lagerfläche in ihrem Flächenumfang reduziert werden kann. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Begründung um die - ausweislich der Unterlagen zwar durchgeführte, aber noch nicht plausibel dargestellte - Standortalternativenprüfung, ergänzt werden sollte.

Darüber hinaus verläuft eine Richtfunkstrecke nach PS 4.1.7 Abs. 6 (Z) RegP. Dieser legt fest, dass „[b]estehende und geplante Richtfunkstrecken [...] von störender Bebauung freizuhalten sowie für eine uneingeschränkte Nutzung der zivilen und militärischen Sendeanlagen sicherzustellen [sind]“.

Richtfunktrassen sind durch eine Schutzzone von 100 m beiderseits von störender Bebauung freizuhalten. Wir empfehlen daher, sich mit den zuständigen Leitungsträgern auseinanderzusetzen, um einen möglichen Konflikt frühzeitig zu vermeiden.

3. Wohnbaugebiet „Hinterm Rathaus“, „Ortsabrundung „Im Brühl“ und „Stockbrunnengasse - Bahnhofstraße“ Siegelsbach

Die Ausweisung des ca. 1,8 ha großen Plangebiets „Hinterm Rathaus“ als Wohnbau- und Mischbaufläche sowie die geplante Ausweisung der Ortsabrundung „Im Brühl“ als Wohnbaufläche wird als positiver Ansatz der Siedlungsentwicklung anerkannt. Selbiges gilt für die ca. 0,74 ha große geplante Ortsabrundung „Stockbrunnengasse“ in Siegelsbach.

Neben den besonderen Prüfkriterien ist jedoch auch § 1 Abs. 3 BauGB zu wahren, wonach Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die konkrete Bedarfsbegründung noch recht pauschal ist, mithin ergänzt werden sollte und die Gemeinde Siegelsbach derzeit - zumindest rein rechnerisch - kaum Bedarf aufweist.

Die Verlagerung des Holzlagerplatzes ist erforderlich, weil die bisherige Lagerfläche für die Erschließung eines Gewerbegebiets benötigt wird. Aufgrund der erforderlichen Lagerkapazität kann die Fläche nicht reduziert werden. Sie dient ausschließlich der Holzlagerung zur Sicherstellung der Versorgung von Nahwärmenetzen und damit der Nutzung erneuerbarer Energien.

Mögliche Alternativstandorte wurden geprüft, es konnten jedoch keine geeigneten Flächen identifiziert werden. Insbesondere aus forstschutzfachlichen Gründen schieden andere Standorte aus. Die Begründung wird um die Alternativenprüfung ergänzt.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken wurde im Vorfeld beteiligt und hat die vorgesehene Nutzung unter den genannten Voraussetzungen grundsätzlich unterstützt. Bauliche Anlagen oder zusätzliche Bodenversiegelungen sind nicht vorgesehen.

Kennntnisnahme

Kennntnisnahme

Kennntnisnahme, die Wohnbauflächen der Ortsabrundungen „Im Brühl“ und „Stockbrunnengasse - Bahnhofstraße“ werden aus der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung herausgenommen und zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Änderungsverfahren weitergeführt. Der konkrete Wohnbauflächenbedarf wird dort erneut betrachtet und entsprechend begründet.

Für die verbleibende Wohnbaufläche „Hinterm Rathaus“ werden Aussagen zum Wohnbauflächenbedarf in der Begründung ergänzt.

4. Bestandskorrektur „Hinter der alten Schule“, Siegelsbach

Gegen die Bestandskorrektur der Fläche „Hinter der alten Schule“ bestehen keine raumordnerischen Bedenken.

5. Wohnbaufläche „Seegarten, 1. Änderung“, Bad Rappenau, Gemarkung Fürfeld

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet „Seegarten – 1. Änderung“ liegt regionalplanerisch in einer Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet sowie Industrie und Gewerbe (N). Im Rahmen der verträglichen Nachverdichtung wird die Schaffung von Wohnraum grundsätzlich positiv zur Kenntnis genommen.

Allerdings befindet sich das Gebiet ausweislich der aktuellen Hochwassergefahrenkarte der LUBW innerhalb eines HQ₁₀₀-Gebietes. Erschwerend kommt hinzu, dass die entsprechende Fläche bei Starkregenereignissen Überflutungstiefen von mehr als 2 m aufweist. Vor dem Hintergrund der Sensibilität von Wohnbebauung bestehen daher noch raumordnerische Bedenken. Zwar ist den Planunterlagen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens „Seegarten – 1. Änderung“ zu entnehmen, dass bereits hochwasserschützende Maßnahmen ergriffen wurden, um mögliche Schäden zu vermeiden, diese sind jedoch noch nicht in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung enthalten. Wir bitten um Ergänzung des entsprechenden Gutachtens. Darüber hinaus ist die Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte zu bemühen, die aktuell noch einen stark von Hochwasser gefährdeten Bereich ausweist. Auf das Urteil des BVerwG vom 12.04.2018 (3 A 10.15) und die darin bestätigte konstitutive Wirkung der Hochwassergefahrenkarte wird vorsorglich hingewiesen.

In diesem Zusammenhang empfehlen wir eine Auseinandersetzung mit dem Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH). Dieser statuiert **erhebliche Prüfpflichten (Ziele der Raumordnung)** – insbesondere **Starkregenereignisse (= Hochwasser)** betreffend –, enthält aber auch Grundsätze der Raumordnung, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Prüfung und Bewertung sind in den Unterlagen angemessen zu dokumentieren. Dabei gilt es zu beachten, dass der BRPH die bauplanungsrechtlichen Vorschriften (vgl. zur Hochwasservorsorge insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 12 und § 9 Abs. 1 Nr. 10, 14 und 16 BauGB) sowie die wasserrechtlichen Regelungen (vgl. insbesondere §§ 78 ff WHG) ergänzt und sich nicht in ihnen erschöpft. So werden z.B. Gefahren im Zusammenhang mit Starkregenereignissen weder durch die festgesetzten Überschwemmungsgebiete nach §§ 76 Abs. 2, 78, 78a WHG noch über die Risikogebiete nach § 78b WHG verdeutlicht.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme, die betroffenen Flächen werden aus der Flächennutzungsplanung ausgenommen. Die Wohnbaufläche „Seegarten, 1. Änderung“ wird auf die bisher nicht realisierte Spielplatzfläche und ein angrenzendes gefangenes Flurstück reduziert.

6. Berichtigung Mischgebiet „Nahverkehrszentrum Stadtmitte – 2. Änderung“, Bad Rappenau

Mit der Berichtigung des Mischgebiets „Nahverkehrszentrum Stadtmitte – 2. Änderung“ der Gemeinde Bad Rappenau wird die Errichtung eines Gebäudekomplexes sowie die Ermöglichung von Wohnbebauung verfolgt.

Wir weisen darauf hin, dass sich das Plangebiet randlich innerhalb eines Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte nach PS 2.4.3.2.3 (Z) RegP befindet: „In diesen Vorranggebieten hat der Einzelhandel einen Vorrang vor anderen Nutzungen. Andere Nutzungen sind jedoch zulässig, soweit sie mit dem Vorrang des Einzelhandels vereinbar sind.“ Da eine Beeinträchtigung der o.g. Belange durch die vorgelegte Planung jedoch nicht zu befürchten ist, bestehen im Ergebnis keine raumordnerischen Bedenken.

7. Berichtigung Sondergebiet „Kurgebiet – 5. Änderung“, Bad Rappenau

Vor dem Hintergrund unsere Stellungnahme vom 14.03.2024 zum gleichlautenden Bebauungsplanverfahren bestehen weiterhin keine raumordnerischen Bedenken, da keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind.

8. Berichtigung Wohngebiet „Kurgebiet – 6. Änderung“, Bad Rappenau

Das aktuell noch als Sonderbaufläche „Kurgebiet“ dargestellte Plangebiet soll künftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden und eine barrierefreie Wohnbebauung für alle Generationen darstellen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum parallellaufenden Bebauungsplanverfahren vom 04.08.2025 und tragen die Planung weiterhin mit.

9. Berichtigung Fläche für den Gemeinbedarf „Herrlisbrunnen – 5. Änderung“, Bad Rappenau-Babstadt

Gegen die Erweiterung der Theodor-Heuss-Schule im Rahmen der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche bestehen ebenfalls keine raumordnerischen Bedenken.

10. Berichtigung Sonderbaufläche „Mühläcker – 2. Änderung“, Bad Rappenau-Fürfeld

In Ergänzung zu dem bereits bestehenden Autohof in Bad Rappenau-Fürfeld ist geplant, zusätzlich eine Wasserstofftankstelle, eine LNG-Flüssigerdgas-Tankstelle sowie eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten und das Plangebiet künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festzusetzen.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Regionalplanerisch ist der Bereich als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet sowie Industrie und Gewerbe (N) festgelegt; Zielfestlegungen werden darüber hinaus nicht berührt. Im Ergebnis bestehen mithin keine raumordnerischen Bedenken. Allerdings ist in Anbetracht der kommunalen Starkregengefahrenkarte, die partiell Überflutungstiefen von ca. 2 m aufweist, erneut auf den BRPH aufmerksam zu machen. Es ist besonderes Augenmerk darauf zu legen, den Schutz der technischen Anlagen zu gewährleisten und eine Gefährdung der elektrischen Infrastruktur auszuschließen.

II. Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen

Sollten Änderungen an Landes- oder Bundesstraßen erforderlich werden, so sind diese frühzeitig mit uns abzustimmen.

Dies gilt auch, wenn durch evtl. Neuaufstellungen Mehrverkehr erzeugt wird, der auf den klassifizierten Straßen evtl. nicht mehr leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:

Abt. 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen

Herr Karsten Grothe, ☎ 0711/904-14242, ✉ Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de

III. Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege

Bau und Kunstdenkmalpflege

Im Bereich der beiden Teilflächen „Im Brühl“ und „Stockbrunnengasse – Bahnhofstraße“ in Siegelsbach befinden sich Abschnitte des nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) geschützten Ortsetters. An der Erhaltung des Kulturdenkmals besteht ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i. V. m. § 8 DSchG). Wir weisen darauf hin, dass es bei baulichen Eingriffen bzw. Veränderungen gem. § 8 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Wir bitten das o. g. Kulturdenkmal in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „D“ zu kennzeichnen (siehe folgende Bildausschnitte) sowie ferner um Aufnahme des obigen Hinweises zum öffentlichen Erhaltungsinteresse sowie zum Genehmigungserfordernis in den Textteil.

Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass die vorgesehene Nutzungsänderung der beiden genannten Teilflächen, die unmittelbar an die alte Ortsgrenze (sog. Ortsetter) anschließen, eine Erschließung und Bebauung von Grundstücken vorbereitet, die bisher zu großen Teilen noch unbebaut sind. Der dortige Etter bezeichnete seit Jahrhunderten zuvorderst eine rechtliche

Kenntnisnahme, die Belange des Starkregenisikomanagements wurden im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans behandelt. In dessen Begründung wird dargelegt, dass eine wesentliche Verschlechterung der Auswirkungen durch Starkregen nicht zu erwarten ist.

Kenntnisnahme, die Wohnbauflächen der Ortsabrundungen „Im Brühl“ und „Stockbrunnengasse - Bahnhofstraße“ werden aus der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung herausgenommen und zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Änderungsverfahren weitergeführt. Belange des Denkmalschutzes werden dort beachtet.

Grenze: er trennte individuell nutzbare Grundstücke (Gärten, Hofraiten) von der Flur, die der Agrarverfassung, d.h. der gemeinsam geregelten Weide und Feldarbeit unterlag. Der Etter markierte damit ferner eine Bebauungsgrenze. So wurde in den meisten Dörfern in Südwestdeutschland noch weit bis ins 19. Jahrhundert hinein entlang dieser Linie ein klarer Strukturbruch zwischen bebautem Altort und der offenen Feldflur deutlich. In Siegelsbach hat sich insbesondere am Westrand des Ortskerns noch bis heute diese strukturelle Grenze in sehr anschaulicher Weise erhalten und ist damit als authentischer Beleg alter Besitz- und Rechtsverhältnisse von Bedeutung für die Siegelsbacher Ortsgeschichte. Um diese einmalig überlieferte Situation auch für künftige Generationen zu bewahren und erfahrbar zu belassen, möchten wir ausdrücklich nahelegen, das südliche Drittel der Teilfläche „Stockbrunnengasse – Bahnhofstraße“ von Überbauung freizuhalten sowie darüber hinaus von einer künftigen Nachverdichtung entlang des westlichen Ortsetters abzusehen.



Ausschnitt um die Teilfläche „Im Brühl“; die rote Linie zeigt den denkmalgeschützten Ortsetter.



Ausschnitt um die Teilfläche „Stockbrunnengasse – Bahnhofstraße“; die rote Linie zeigt den denkmalgeschützten Ortsetter.

Archäologische Denkmalpflege

Das o.g. Verfahren berührt Belange des archäologischen Kulturdenkmalschutzes. Im Einzelnen sind folgende denkmalrelevante Objekte betroffen:

Kirchardt – „Saubach Erweiterung“

- „Neolithische Siedlung“ (Listen-Nr. 1, ADAB-Id. 96958981); KD § 2 DSchG



Wir verweisen auf das Bebauungsplanverfahren und die hierzu bereits erfolgten Abstimmung. Bedenken wurden zu der geplanten Nutzung als Holzlagerplatz zurückgestellt.

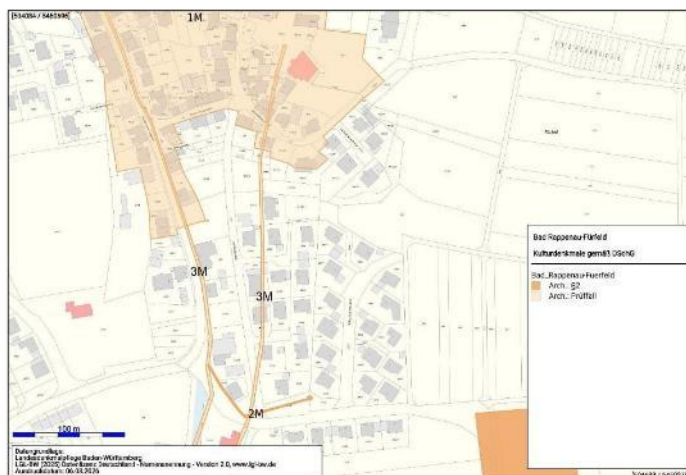
Sieglingsbach – „Hinter der alten Schule“

- „Ehem. Schloss mit Garten und Vorgängerbau(ten)“ (Listen-Nr. 2M, ADAB-Id. 106835273); KD § 2 DSchG

Kenntnisnahme

Bad Rappenau-Fürfeld – „Seegarten, 1. Änderung“

- „(Abgegangene) Schlossgartenummauerung“ (Listen-Nr. 2M, ADAB-Id. 109880745); KD § 2 DSchG
- „Spätmittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Fürfeld“ (Listen-Nr. 1M, ADAB-Id. 109825427); Prüffall
- „Abgegangene Wasserleitung“ (Listen-Nr. 3M, ADAB-Id. 109882348); Prüffall



Wir verweisen auf die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren vom 10.03.2026. Die Erhaltung von Kulturdenkmälern liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, dem öffentlichen Erhaltungsinteresse im Rahmen einer denkmalgerechten Planung Rechnung zu tragen.

Sollte es infolge baulicher Bodeneingriffe zu Eingriffen in Denkmale kommen, ist mit einem zumindest partiellen Verlust der vorhandenen Denkmalsubstanz zu rechnen. In diesem Fall ist der Veranlasser der Bodeneingriffe gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Untersuchung

Kenntnisnahme, die betroffenen Flächen werden aus der Flächennutzungsplanung ausgenommen. Die Wohnbaufläche „Seegarten, 1. Änderung“ wird auf die bisher nicht realisierte Spielplatzfläche und ein angrenzendes gefangenes Flurstück reduziert.

oder Grabung verpflichtet. Art und Umfang können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Bereiche bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege.

Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Neubaumaßnahmen oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Wir bitten um frühzeitige weitere Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege, um Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden.

Bad Rappenau-Babstadt – „Herrlisbrunnen, 5. Änderung“

- „Römerzeitlicher Gutshof und Siedlungen des Neolithikums, der Späthallstattzeit, der Völkerwanderungszeit und des Mittelalters“ (Listen-Nr. 1, ADAB-Id. 96959083); KD § 2 DSchG





Die Erhaltung von Kulturdenkmälern liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, diesem Erhaltungsinteresse im Rahmen der weiteren Planungen Rechnung zu tragen.

Sollten innerhalb der ausgewiesenen Denkmalflächen bauliche Bodeneingriffe (Erschließungstrassen, Erdaushub, temporäre Baustelleneinrichtungen etc.) erfolgen, wird dies zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem.

§ 6 S. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Diese kann ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen. Eine frühzeitige Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege bei den weiteren Planungen ist erforderlich.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:

Abt. 8 – Landesamt für Denkmalpflege ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de

IV. Anmerkung

Weitere Ansprechpartner des Regierungspräsidiums Stuttgart sind:

V. Hinweis

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LptG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Viktoria Hildebrand

Datenschutzhinweise

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten, welche die Regierungspräsidien Baden-Württemberg verarbeiten, sowie zu den einzelnen Verwaltungsleistungen erhalten Sie im Internet unter:

[21-06: Beratung und Information über die Erfordernisse der Raumordnung \(pdf, 508 KB\)](#)

[21-08: Raumordnungskataster \(AROK\) \(pdf, 508 KB\)](#)

oder postalisch auf Anfrage.

Eine frühzeitige Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege bei den weiteren Planungen ist erforderlich.



Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 - 79104 Freiburg i. Br.

per E-Mail

Stadtverwaltung Bad Rappenau
Kirchplatz 4
74906 Bad Rappenau
bauleitplanung@badrappenau.de

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Referat 91 - Geowissenschaftliches Landesservicezentrum

Name: Mirsada Gehring-Krsó
Telefon: 0761 208-3047
E-Mail: Mirsada.Gehring-Krsod@rpf.bwl.de

Geschäftszeichen: RPF9-4700-208/32/2
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 31.03.2026

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013/2014 für den
Verwaltungsraum Bad Rappenau - Kirchart - Siegelsbach;
hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben FNP/5. Änderung vom 10.03.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

1.1. Geologie

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](#).

1.2. 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.

Seite 1 von 5

Albertstraße 6
79104 Freiburg i. Br.
E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de
Telefon: 0761 208-3000

Homepage: www.rpf-freiburg.de
Serviceportal: www.service-bwl.de

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

1.3. Bodenkunde

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG können in Form der [Bodenkundlichen Karte 1: 50 000](#) (GeoLa BK50) eingesehen werden. Für landwirtschaftliche Flächen sollte vorrangig die frei zugängliche [Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten](#) verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Liegt für das Vorhabensgebiet keine solche Bewertung vor, ist die Bodenfunktionsbewertung auf Basis von ALK und ALB heranzuziehen.

Gemäß § 13 BNatSchG, § 1a Abs. 2 BauGB sowie § 2 LBodSchAG ist bei der Planung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei Vorhaben mit Eingriffen in unversiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen ab 0,5 ha ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Neben der Beschreibung der Bodenschutzmaßnahmen für die Planfläche raten wir die notwendigen Kabelverlegungen, die häufiger auch außerhalb der Betriebsfläche erfolgen, bereits im Bodenschutzkonzept mit zu berücksichtigen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

2. **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.

2.1. Ingenieurgeologie

Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den

Kenntnisnahme

Untergrund näher bekannt sind. Potenziell vorhandene oder nachgewiesene Gefährdungen (insbesondere Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) können vorab in der [Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg](#) abgerufen werden.

2.2. Hydrogeologie

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

Auf die Lage der Planfläche "Seegarten, 1. Änderung" auf der Gemarkung Fürfeld in Schutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Zweckverband WVG Mühlbach (BBR Eselsbrunnen)" (LUBW-Nr. 125-034) wird hingewiesen. Zudem wird auf die Lage der Planfläche "Mühlacker, 2. Änderung" in Zone II des o.g. WSG hingewiesen.

Die Schutzzone II einer Wasserfassung stellt einen sehr sensiblen Bereich für die Trinkwasserversorgung dar. Innerhalb der Zone II einer Fassungsanlage benötigt das genutzte Grundwasser eine Fließzeit von 50 Tagen oder weniger bis zur Fassungsanlage. Mit einem Eingriff in die Deckschichten wird die Schutz- und Reinigungswirkung der Deckschichten für das zur Trinkwasserversorgung genutzte Grundwasser reduziert. Hinsichtlich potentieller Gefährdungen mit Prüfungsbedarf wird auf die Ausführungen im DVGW Arbeitsblatt W 101 verwiesen. Danach wird dem Vorhaben in der Schutzzone II eine hohe Gefährdung zugeordnet.

2.3. 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. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Die beiden Planflächen mit der Bezeichnung B.3.4a und B.3.4e im Süden von Siegelbach liegen am Rande eines vom LGRB prognostizierten Ziegeleirohstoffvorkommens von Lösslehm auf Gesteinen des Gipskeupers und des Unterkeupers. Sie wurden im

Seite 3 von 5

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme, die Lage der Planfläche „Seegarten, 1. Änderung“ innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Kenntnisnahme, die Lage der Planfläche „Mühlacker II, 2. Änderung“ innerhalb der Schutzzone II des Wasserschutzgebiets ist im rechtskräftigen Bebauungsplan in der Begründung und im Textteil berücksichtigt.

Kenntnisnahme

Rahmen der Erstellung der Prognostischen Rohstoffkarte (PRK) für die Region Heilbronn-Franken abgegrenzt. Eine Bearbeitung dieser Rohstoffvorkommen nach den Kriterien der landesweit vom LGRB erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (KMR 50) steht noch aus.

Die Rohstoffvorkommen der PRK und kurze tabellarische Hinweise können über den LGRB-Geodatendienst ([LGRB-Kartenviewer](#)) visualisiert werden (Thema/Themen: Rohstoffgeologie; „Rohstoffvorkommen: Karte der mineralischen Rohstoffe 1 : 50 000 (KMR 50)/KMR 50: Rohstoffvorkommen, vorläufig (außerhalb bearbeitetem Gebiet)“; Aufruf der tabellarischen Hinweise durch Nutzung des Info-Buttons).

Gegen die Planung bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.

Es wird auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein [Abfallverwertungskonzept](#) zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „[Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren](#)“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („[Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreWiG](#)“).

3. Landesbergdirektion

3.1. Bergbau

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Die geplante Sonderbaufläche „Kurgebiet – 5. Änderung“ (Berichtigung) und die geplante Wohnbaufläche „Kurgebiet – 6. Änderung“ (Berichtigung) liegen innerhalb einer unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigt. Rechtsinhaberin der Berechtigung ist die Bad Rappenauer Touristikbetrieb GmbH.

Seite 4 von 5

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Eine Gewinnung von Sole findet durch die Bad Rappenauer Touristik und Bäder GmbH statt. Die Planungsgebiete liegen im potentiellen Einflussbereich des Solebetriebes.

Auf die Stellungnahmen des LGRB im Rahmen der Bebauungsplanverfahren „Kurgebiet – 5. Änderung“ und Kurgebiet – 6. Änderung“ wird verwiesen.

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 Ihnen im [LGRBanzeigeportal](#) zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Digitale Geodaten und Bohrdaten werden über die Fachanwendungen [LGRBgeoportal](#) und [LGRBbohrungen](#) bereitgestellt. Dort finden Sie auch weitere Fachinformationen und Downloadoptionen. Bitte nutzen Sie hierzu auch den [LGRB-Kartenviewer](#) sowie [LGRBwissen](#).

Insbesondere verweisen wir auf unser [Geotop-Kataster](#).

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles [Merkblatt für Planungsträger](#).

Mit freundlichen Grüßen

Mirsada Gehring-Krso

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzerklärungen unter dem Titel: [9-01E: Allgemeine Datenschutzerklärung des LGRB \(pdf, 192 KB\)](#). Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.

Seite 5 von 5

Kennzeichnung, die Stellungnahmen wurden in den jeweiligen BP-Verfahren berücksichtigt.

Sehr geehrte Frau Link,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplan 2013/14 für den Verwaltungsraum Bad Rappenu - Kirchardt - Siegelsbach.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen (z.B. Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) ist in den zur Verfügung gestellten Unterlagen ebenfalls nicht erkennbar. Insofern sind forstrechtliche/-fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren nicht berührt.

Im weiteren Verfahren ist eine Beteiligung der Forstverwaltung nur erforderlich, wenn eventuelle Planänderungen Waldflächen betreffen können (z.B. externe Ausgleichsmaßnahmen im Wald).

Mit freundlichen Grüßen
Sarah Veith

 **Baden-Württemberg**
 **Regierungspräsidium**
 **Freiburg**

Sarah Veith

Regierungspräsidium Freiburg
Landesforstverwaltung Baden-Württemberg
Referat 83 | Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion
Bertoldstraße 43
79098 Freiburg

Telefon: (+49) 761-208-1411
E-Mail: sarah.veith@rpf.bwl.de
Internet: www.rp-freiburg.de

Das Regierungspräsidium Freiburg
in den sozialen Netzwerken:
[Facebook](#) | [Instagram](#) | [X](#)

Informationen zum Schutz personenbezogener
Daten erhalten Sie [auf unserer Internetseite](#) oder
postalisch auf Anfrage.

1

Kenntnisnahme



Regionalverband Heilbronn-Franken • Am Wolfhaus 17 • 74072 Heilbronn

Stadt Bad Rappenau
Kirchplatz 4
74906 Bad Rappenau

Datum: 09.04.2026
Bearbeiter: St/Lü/Ha
Az.: 7-2-2-2
Ihr Az.: FNP/5. Änderung

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau – Kirchardt - Siegelsbach, 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2013/2014

Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und der rechtskräftigen Teilfortschreibung Solarenergie hierbei zu folgender Einschätzung.

Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf

Im Rahmen der vorliegenden Planung sollen in Siegelsbach insgesamt ca. 2,8 ha neue Wohnbauflächen (Mischgebietsflächen zur Hälfte eingerechnet) ausgewiesen werden. Da in den Unterlagen keine Aussagen bezüglich des Wohnbauflächenbedarfs getroffen wurden und dieser somit nicht nachgewiesen wurde, erheben wir Bedenken gegen die Planung.

Im weiteren Verfahren muss eine Bedarfsberechnung anhand der Plausibilitätshinweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau erfolgen. Wird ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen nachgewiesen, könnten wir die Bedenken zurücknehmen.

Gleiches gilt für den Nachweis des Gewerbeflächenbedarfs. Der Bedarf zur Umwandlung von 1,7 ha Mischgebietsfläche in gewerbliche Baufläche in Kirchardt wird anhand der Unterlagen nur unzureichend begründet. Dafür ist, wie beim Wohnbauflächenbedarf, eine Bedarfsberechnung anhand der Plausibilitätshinweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zu erbringen.

Einzelflächen

Regionalverband Heilbronn-Franken • Körperschaft des öffentlichen Rechts • Am Wolfhaus 17 • 74072 Heilbronn
Tel.: 07131/6210 0 • Fax: 07131/6210 29 • E-Mail: info@rvnf.de • www.rvnf.de
IBAN: DE85 6205 0000 0000 0808 79

Kenntnisnahme, Aussagen zum Wohnbauflächenbedarf werden ergänzt.

Kenntnisnahme, die gewerbliche Baufläche „Hackrain“ wird aus der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung herausgenommen. Der Gewerbeflächenbedarf wird im Rahmen eines späteren Änderungsverfahrens nachgewiesen.

2

Gewerbegebiet „Hackrain“ (ca. 1,7 ha), Kirchart-Berwangen

Wir erkennen, dass eine Verlagerung und Erweiterung des Bauhofes für die Erfüllung wirtschaftlicher und moderner Betriebsabläufe nötig sind. Dennoch können wir, wie zum Gewerbeflächenbedarf bereits ausgeführt, die geplante Umwandlung einer Mischgebietsfläche in gewerbliche Baufläche im Umfang von ca. 1,7 ha aufgrund der fehlenden Unterlagen zum Gewerbeflächenbedarf nicht nachvollziehen. Nach unserer Kenntnis befinden sich Gewerbeflächenreserven im Gemeindegebiet, die für die Unterbringung des Bauhofes in Frage kommen. So beispielsweise entlang der Rappenauer Straße. Der Bedarf für die Ausweisung des Gewerbegebiets Hackrain und die Notwendigkeit der Verortung an der Berwanger Straße muss belastbar nachgewiesen werden.

Sonderbaufläche Holzlagerplatz „Saubach Erweiterung“ (ca. 1 ha), Kirchart

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Saubach Erweiterung“ vom 05.11.2025.

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des nach Plansatz 3.1.1 festgelegten Regionalen Grünzugs „Leinbach-Elsenz-Tal“. Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Die Funktionen des Grünzugs sind Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, Hochwasserretention, Naturschutz und Landschaftspflege, Biodenerhaltung und Landwirtschaft und siedlungsnaher Erholung.

Eine Teilfläche des Bebauungsplans „Saubach“ reicht bereits geringfügig in den Regionalen Grünzug hinein. Hier haben wir im Rahmen unserer Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren bereits mitgeteilt, dass wir den Regionalen Grünzug durch diese Planung als endgültig ausgeformt ansehen. Somit ist eine weitere Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Osten eigentlich nicht möglich.

Im Rahmen einer im Mai 2025 erfolgten informellen Abstimmung forderten wir eine Prüfung von Alternativflächen. Sollte das Ergebnis dieser Alternativenprüfung sein, dass keine andere Fläche auf der Gemarkung Kirchart für das Holzlager genutzt werden kann, könnte geprüft werden, ob die geplante Fläche östlich des Gebiets „Saubach“ doch möglich wäre.

In die Unterlagen sollten somit Aussagen zu Alternativflächen aufgenommen werden.

In den vorliegenden Unterlagen steht, dass Alternativflächen geprüft wurden. Diese Flächen könnten im weiteren Verfahren in einer Übersichtskarte dargestellt werden, um die Prüfung nachvollziehbarer zu machen.

Wir begrüßen, dass das Plangebiet als Sonderbaufläche „Holzlagerplatz“ festgelegt wird, somit sind bauliche Maßnahmen und eine Flächenversiegelung ausgeschlossen. Dadurch sehen wir die Funktionen des Regionalen Grünzugs als nicht beeinträchtigt an. Auch aufgrund der geringen Flächengröße von 1 ha können wir die Planung als Ausformung mittragen und erheben keine Bedenken.

Der Regionale Grünzug ist an dieser Stelle damit endgültig ausgeformt.

Kenntnisnahme, die gewerbliche Baufläche „Hackrain“ wird aus der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung herausgenommen. Der Gewerbeflächenbedarf sowie die Standortwahl werden im Rahmen eines späteren Änderungsverfahrens begründet.

Die Begründung wird um die Alternativenprüfung ergänzt.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

3

Wohnbauflächen „Hinterm Rathaus“ (1,11 ha), Ortsabrundung „Im Brühl“ (1,1 ha), Mischbaufläche Ortsabrundung „Stockbrunnengasse-Bahnhofstraße“ (0,74 ha), Siegelsbach

Die geplanten Wohnbauflächen liegen alle in einer Weißfläche, somit stehen keine Ziele der Raumordnung gegen die Flächenneuausweisungen. Wie oben jedoch bereits dargestellt, muss der Bedarf für diese Neuausweisungen in Siegelsbach noch nachgewiesen werden. Erst dann können wir diese Planungen mittragen.

Bestandskorrektur Wohnbaufläche „Hinter der alten Schule“, Siegelsbach

Da durch die Bestandskorrektur keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom 13.11.2017 und vom 10.08.2020.

Wohnbaufläche „Seegarten, 1. Änderung“ (ca. 1,5 ha), Bad Rappenau-Fürfeld

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 12.03.2026 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Seegarten, 1. Änderung“.

Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor. Wir begrüßen, dass Nachverdichtungen im Plangebiet ermöglicht werden sollen und weisen auf die nach Plansatz 2.4.0 festgelegte Mindest-Bruttowohndichte für Bad Rappenau von 50 Einwohnern pro Hektar hin.

Berichtigung Mischgebiet „Nahverkehrszentrum Stadtmitte - 2. Änd.“, Bad Rappenau, Berichtigung Sondergebiet „Kurgebiet - 5. Änderung“, Bad Rappenau, Berichtigung Wohngebiet „Kurgebiet - 6. Änderung“, Bad Rappenau

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren. Die vorgelegten Planungen stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.

Berichtigung Fläche für den Gemeinbedarf „Herrlisbrunnen - 5. Änderung“ (ca. 0,2 ha), Bad Rappenau-Babstadt

Der RVHNF wurde bisher nicht an einem Bebauungsplanverfahren beteiligt. Nach unserer Messung ist das Plangebiet ca. 0,2 ha groß. Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.

Berichtigung Sonderbaufläche PV „Mühlacker – 2. Änderung“, Bad Rappenau-Fürfeld

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.05.2025 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind ist sie mit diesen vereinbar. Wir begrüßen die Planung als einen Beitrag zum Gelingen der Energiewende und tragen keine Bedenken vor.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.

Kenntnisnahme, die Wohnbauflächen der Ortsabrundungen „Im Brühl“ und „Stockbrunnengasse - Bahnhofstraße“ werden aus der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung herausgenommen und zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Änderungsverfahren weitergeführt. Der konkrete Wohnbauflächenbedarf wird dort erneut betrachtet und entsprechend begründet.

Für die verbleibende Wohnbaufläche „Hinterm Rathaus“ werden Aussagen zum Wohnbauflächenbedarf in der Begründung ergänzt.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme, die Wohnbaufläche „Seegarten, 1. Änderung“ wird auf die bisher nicht realisierte Spielplatzfläche und ein angrenzendes gefangenes Flurstück reduziert.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme



Landratsamt Heilbronn | 74054 Heilbronn

Bürgermeisteramt Bad Rappenau
Kirchplatz 4
74906 Bad Rappenau

Bauen und Umwelt

Postanschrift:
Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn
Frau Pfeiffer

Telefon 07131 994-8772
Fax 07131 994-83-8772
E-Mail Julia.Pfeiffer@landratsamt-heilbronn.de

Unser Zeichen 2026- 100048- BL
Datum 13.04.2026

Vorhaben: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013/2014 des Verwaltungsraums Bad Rappenau – Kirchardt - Siegelsbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

Natur- und Artenschutz

Nach Prüfung der eingereichten Planunterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Teilbereich „Gewerbliche Baufläche „Hackrain“, Kirchardt-Berwangen“
Schutzgebiete

Außerhalb des Planbereichs befindet sich auf den Flurstücken 7206 und 7207 das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Flachland-Mähwiese Hackrain S Kirchardt“ (Kategorie C).

Des Weiteren befinden sich östlich innerhalb des Plangebiets sowie westlich außerhalb des Plangebiets Streuobstwiesen. Inwieweit diese als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen sind, ist im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Das Plangebiet liegt teilweise in Kernflächen, Kernraum und im 500 m Suchraum des landesweiten Biotopverbund mittlerer Standorte. Im nachgelagerten Verfahren sind Eingriffe in die Flächen des Biotopverbunds zu berücksichtigen und entsprechend abzuhandeln.

Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Amphibienwanderstrecke. Während der Wanderungszeit der Amphibien wird entlang der L1110 Kirchardt/ Berwangen saisonal ein Amphibienzaun aufgestellt.

Artenschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich der Tiergruppen Amphibien, Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien können nicht ausgeschlossen werden. Die

Besucheranschrift und Sprechzeiten: Lerchenstraße 43 – 45 74072 Heilbronn Buslinien 10 + 11 Mönchseestraße Stadtbahnlinie S4 Friedensplatz	Mo – Fr: 9:00 – 12:00 Uhr Mi: 13:30 – 15:30 Uhr und nach Vereinbarung www.landkreis-heilbronn.de	Landratsamt Heilbronn, Landkreis IBAN: DE80 6205 0000 0000 0007 25 Swift-Bic.: HEIS DE 66 XXX
--	---	---

Kenntnisnahme, die gewerbliche Baufläche „Hackrain“ wird aus der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung herausgenommen und zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Änderungsverfahren weitergeführt.

artenschutzrechtlichen Belange sind im nachgelagerten Verfahren eingehender zu prüfen und abzuhandeln.

Ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse bestehen, welche ggf. die Vollzugsfähigkeit nachfolgender Bauleitplanungen verhindern könnten, kann aufgrund der fehlenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie der Bewertung des bestehenden Streuobstbestandes zum derzeitigen Stand der Planung nicht abschließend beurteilt werden. Eine abschließende Beurteilung ist erst nach Vorlage und Prüfung des Artenschutz- und Umweltberichtes in nachgelagerten Verfahren möglich.

Teilbereich "Saubach, Erweiterung, Kirchart"

Schutzgebiete

Das nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke östlich von Kirchart“ (Biotop-Nr.: 167201250604) grenzt unmittelbar an den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Gemäß den Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplans (Stand: 02.10.2025) liegt das Biotop außerhalb des geplanten Geltungsbereichs. Die Planung sieht eine Pufferfläche zum Holzlagerplatz vor.

Weitere Schutzgebiete sowie der landesweite Biotopverbund sind von der Planung nicht betroffen.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich der Tiergruppen Amphibien, Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien können nicht ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtlichen Belange sind im nachgelagerten Verfahren eingehender zu prüfen und abzuhandeln.

Ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse bestehen, welche ggf. die Vollzugsfähigkeit nachfolgender Bauleitplanungen verhindern könnten, kann aufgrund der fehlenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum derzeitigen Stand der Planung nicht abschließend beurteilt werden. Eine abschließende Beurteilung ist erst nach vollständiger Vorlage und Prüfung des Artenschutz- und Umweltberichtes in nachgelagerten Verfahren möglich.

Sonderbaufläche „Mühläcker – 2. Änderung“, Bad Rappenau-Fürfeld

Wir verweisen auf das bereits begonnene Bebauungsplanverfahren, bei dem sich keine nicht behandelbaren Konflikte abzeichnen.

Ortsabrundung „Im Brühl“, Siegelsbach

Es handelt sich um teils bebaute, anteilig strukturreiche Flächen mit Kleingärten und Gehölzen. Geschützte Biotope sind nicht bekannt. Ob sich solche neu entwickelt haben und ob Konflikte hinsichtlich nicht abwägbarer artenschutzrechtlicher Belange ergeben können, bedarf noch einer genaueren Darstellung im angekündigten Umweltbericht.

Ortsabrundung Stockbrunnengasse-Bahnhofstraße“, Siegelsbach

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme, die artenschutzrechtlichen und umweltbezogenen Belange wurden im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren weiter untersucht. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Kenntnisnahme

Die Wohnbaufläche der Ortsabrundung „Im Brühl“ wird aus der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung herausgenommen und zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Änderungsverfahren weitergeführt. Artenschutzrechtliche Belange werden in einem künftigen Bebauungsplanverfahren geprüft.

Von Süden ragen Kernflächen und -räume des mittleren Biotopverbunds randlich in die geplante Mischbaufläche. Der Konflikt kann über eine angepasste Feinabgrenzung oder eine leistungsfähige, die angrenzenden Strukturen schützende Randeingrünung des geplanten Mischgebiets, welche die Biotopverbundfunktion am Ortsrand in vorliegender Ausdehnung beinhaltet und möglichst in öffentlicher Hand verbleibt, gelöst werden. Weitere nicht behandelbare Konflikte sind nicht bekannt, wir bitten um Konkretisierung im Umweltbericht.

Wohnbauflächen „Hinterm Rathaus“, Siegelsbach

Die Zufahrt von Süden kommend ist ein beidseits bewachsener, zum Gehölzbiotop an der Bahnlinie vermittelnder Weg.

Das Gebiet wird insgesamt aus Grünland entwickelt, das im Bereich in Richtung Bahnlinie auf 13 ar als besonders geschütztes Biotop „Flachland-Mähwiese“ mit guter Bewertung und neun wertgebenden Arten kartiert ist. Es enthält somit eine recht hohe Anzahl an in der Landschaft mittlerweile selten gewordener Arten; (u.a. Wiesen-Salbei, Margarine, Flockenblume, Hornklee, Witwenblume), die z.B. für Schmetterlinge und Bienen Bedeutung haben und im Falle der Überbauung des geschützten Biotops einer Wiederherstellung an anderer Stelle bedürfen. Wir empfehlen daher den Bereich zur Bahnlinie hin als Grünstreifen zu erhalten, da die Bahnlinie selbst mit ihrem Bewuchs als leistungsfähige Abschrümung zum dortigen Gewerbe gelten kann. Für die Bevölkerung wird der hier befindliche Feldweg sehr gut von Spaziergängern angenommen, da es sich insgesamt um ein strukturreiches Gebiet mit Bäumen handelt. Ob artenschutzrechtliche, nicht abwägbare Konflikte hinzukommen, ist ebenfalls im Umweltbericht darzustellen.

Bestandskorrektur „Hinter der alten Schule“, Siegelsbach

Ein im Bebauungsplan festgesetzter Grünbestand wurde nicht in den Flächennutzungsplan übernommen. Es wird darum gebeten, diesen noch im Planteil zu ergänzen.

Wohnbaufläche „Seegarten, 1. Änderung“, Bad Rappenau-Fürfeld

Wir verweisen auf das parallel bereits begonnene Bebauungsplanverfahren, bei dem sich bis jetzt keine nicht behandelbaren Konflikte abzeichnen.

Berichtigung Mischgebiet „Nahverkehrszentrum Stadtmitte - 2. Änd.“, Bad Rappenau

Wir verweisen auf das bereits begonnene Bebauungsplanverfahren, bei dem keine sich nicht behandelbaren Konflikte abzeichnen.

Berichtigung Sondergebiet „Kurgebiet - 5. Änderung“, Bad Rappenau

Wir verweisen auf das bereits abgeschlossene Bebauungsplanverfahren, in dem sich keine nicht behandelbaren Konflikte abgezeichnet haben.

Berichtigung Wohngebiet „Kurgebiet - 6. Änderung“, Bad Rappenau

Wir verweisen auf das bereits abgeschlossene Bebauungsplanverfahren, in dem sich keine nicht behandelbaren Konflikte abgezeichnet haben.

Seite 3 von 9

Die Wohnbaufläche der Ortsabrundung Stockbrunnengasse - Bahnhofstraße“ wird aus der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung herausgenommen und zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Änderungsverfahren weitergeführt. Umweltschutzrechtliche Belange werden in einem künftigen Bebauungsplanverfahren geprüft.

Kenntnisnahme, die Begründung wird hinsichtlich der artenschutzrechtlichen und umweltbezogenen Belange ergänzt. Die weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren.

Der Grünbestand wird ergänzt

Kenntnisnahme, die Wohnbaufläche „Seegarten, 1. Änderung“ wird auf die bisher nicht realisierte Spielplatzfläche und ein angrenzendes gefangenes Flurstück reduziert.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Berichtigung Fläche für den Gemeinbedarf „Herrlisbrunnen - 5. Änderung“, Bad Rappenau-Babstadt

Ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse bestehen, welche ggf. die Vollzugsfähigkeit nachfolgender Bauleitplanungen verhindern könnten, kann aufgrund der noch nicht vorliegenden Unterlagen zum derzeitigen Stand der Planung nicht abschließend beurteilt werden. Eine abschließende Beurteilung ist erst nach Vorlage und Prüfung der fehlenden Unterlagen im nachgelagerten Verfahren möglich.

Landwirtschaft

Nach § 16 Abs. 1 LLG stellen landwirtschaftliche Flächen für die Landwirtschaft die zentrale Produktionsressource dar. Ein Ziel des Landes ist es, landwirtschaftliche Flächen zu schützen und zur Landschaftsentwicklung beizutragen. Für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden sollen nach Möglichkeit geschont werden.

Des Weiteren ist nach § 2 Abs.1 LLG die Aufgabe der Landwirtschaft die Erzeugung von gesunden Lebensmitteln in ausreichendem Umfang unter Gewährleistung des notwendigen Eigenversorgungsanteils der Bevölkerung gerade auch in Krisenzeiten. Durch den wachsenden Flächenverlust sinkt auch der Selbstversorgungsgrad der Lebens- und Futtermittel.

Die neu in die Planungen aufgenommenen Entwicklungsflächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit sehr guten Böden (Vorrangflur). Gute Böden im Bezirk sind für die hier ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe die Existenzgrundlage. Für uns alle produzieren diese Betriebe im Haupt- oder Nebenerwerb Futtermittel und/oder Nahrungsmittel. Bei der Bauleitplanung soll nach § 1 a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 b) BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Eine dahingehende Darstellung ist aus den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen. Ein Abwägungsdefizit liegt jedoch vor, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Da vorliegend die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen vorgesehen ist, halten wir eine Abwägung landwirtschaftlicher Belange für erforderlich. Wir empfehlen weiterhin die Anwendung der Digitalen Flurbilanz (www.flurbilanz.de).

Zudem fordert § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, sowie § 1 Abs. 5 BauGB den Vorrang der Innenentwicklung. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll nachvollziehbar begründet werden.

Seite 4 von 9

Kenntnisnahme, die artenschutzrechtlichen Belange wurden im zwischenzeitlich rechtskräftigen Bebauungsplan geprüft und berücksichtigt. Die Unterlagen werden der FNP-Änderung beigelegt.

Kenntnisnahme, die Belange der Landwirtschaft sind in der Begründung im Kapitel C. „Landwirtschaftliche Belange“ berücksichtigt.

Die gewerbliche Baufläche „Hackrain“ sowie die Wohnbauflächen „Im Brühl“ und „Stockbrunnengasse – Bahnhofstraße“ werden aus der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung herausgenommen und zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Änderungsverfahren weitergeführt. Der Abschnitt zu den landwirtschaftlichen Belangen wird entsprechend ergänzt.

Landwirtschaftliche Betroffenheit

Die vorliegende Planung führen für eine Vielzahl von landwirtschaftlichen Betrieben zu Flächenverlusten.

Wir bitten um Prüfung, ob den maßgeblich betroffenen Betrieben Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Eine differenzierte Aussage, welcher Landwirt in welcher Kombination des Baugebiets, wieviel Fläche verlieren würde, kann hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht dargestellt werden.

Wir weisen darauf hin, dass mit weiteren Flächenverluste von landwirtschaftlichen Flächen durch anstehende Kompensationsmaßnahmen zu rechnen ist. Bei der Auswahl geeigneter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird nahegelegt, im Vorfeld das Landwirtschaftsamt und die Flächenbewirtschafter frühzeitig zu beteiligen.

TeilflächenB.1. Kirchart-Berwangen „Hackenrain“ - Gewerbegebiet

Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur aus. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind der landwirtschaftlichen Nutzung vorzuziehen (§ 16 Abs. 1 LLG). Gemäß dem Abwägungsgebot (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB) sollte daher eine Alternativen Prüfung auf weniger landbauwürdigen Flächen erfolgen. Ebenfalls ist die Aufgabe der Landwirtschaft (§ 2 Abs.1 LLG) die Erzeugung von gesunden Lebensmitteln in ausreichendem Umfang unter Gewährleistung des notwendigen Eigenversorgungsanteils der Bevölkerung gerade auch in Krisenzeiten. Es bestehen erhebliche Bedenken gegen die Überplanung der Fläche.

B.2. Kirchart „Saubach Erweiterung“ – Sonderbaugebiet Holzlagerplatz

Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur aus. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplans von 2002 sollen "die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte [...] als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden.

Wir stellen unsere Bedenken hinsichtlich der Überplanung von landwirtschaftlicher Fläche aufgrund der Rückbaumöglichkeit nach Nutzungsaufgabe und der geringen Größe zurück. Bezüglich der Standortwahl ist die Aussage des Forstamtes zu berücksichtigen.

B.3.1 Siegelbach „Hinter der alten Schule“ – Wohnbaufläche

Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur aus. Dies sind Böden hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sollten der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben. Es bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken gegen die Überplanung.

B.3.1 Siegelbach „Hinterrathaus“ – Wohnbaufläche

Seite 5 von 9

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme, die gewerbliche Baufläche „Hackrain“ wird aus der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung herausgenommen und zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Änderungsverfahren weitergeführt, eine Standortalternativenprüfung wird dann ergänzt

Kenntnisnahme

Die Überplanung ist bereits mit dem BP „Hinter der alten Schule“ erfolgt, der FNP wird lediglich angepasst.

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche dargestellt. Die Flurbilanz weist für die angrenzenden Gebiete betroffene Gebiet Vorrangflur aus. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind der landwirtschaftlichen Nutzung vorzuhalten (§ 16 Abs. 1 LLG). Gemäß dem Abwägungsgebot (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB) sollte daher eine Alternativen Prüfung auf weniger landbauwürdigen Flächen erfolgen. Ebenfalls ist die Aufgabe der Landwirtschaft (§ 2 Abs. 1 LLG) die Erzeugung von gesunden Lebensmitteln in ausreichendem Umfang unter Gewährleistung des notwendigen Eigenversorgungsanteils der Bevölkerung gerade auch in Krisenzeiten. Es bestehen erhebliche Bedenken gegen die Überplanung der Fläche.

B.3.2 Siegelbach „Im Brühl“ - Wohnbaufläche

Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorbehaltsflur I aus. Dies sind Böden hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln, der landwirtschaftlichen Nutzung vorzuhalten (gem. § 16 Abs. 1 LLG). Es bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken, gegen die Überplanung.

B.3.3 Siegelbach „Stockbrunnengasse – Bahnhofstraße“- Mischbaufläche

Die Flurbilanz weist für die angrenzenden Gebiete betroffene Gebiet Vorrangflur aus. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind der landwirtschaftlichen Nutzung vorzuhalten (§ 16 Abs. 1 LLG). Gemäß dem Abwägungsgebot (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB) sollte daher eine Alternativen Prüfung auf weniger landbauwürdigen Flächen erfolgen. Ebenfalls ist die Aufgabe der Landwirtschaft (§ 2 Abs. 1 LLG) die Erzeugung von gesunden Lebensmitteln in ausreichendem Umfang unter Gewährleistung des notwendigen Eigenversorgungsanteils der Bevölkerung gerade auch in Krisenzeiten. Es bestehen erhebliche Bedenken gegen die Überplanung der Fläche.

B.4. Bad Rappenau-Fürfeld „Seegarten, 1. Änderung

Dem Landwirtschaftsamt sind in dem geplanten Gebiet keine landwirtschaftlichen Hofstellen bekannt. Wir begrüßen die Nachverdichtung, daher bestehen keine Bedenken.

B.5. Bad Rappenau „Nahverkehrszentrum Stadtmitte – 2. Änderung

Durch die Planungen werden keine landwirtschaftlichen Belange tangiert.

B.6. Bad Rappenau „Kurgebiet 5. Änderung“ - Sonderbaugebiet

Durch die Planungen werden keine landwirtschaftlichen Belange tangiert.

B.7. Bad Rappenau „Kurgebiet – 5. Änderung“ - Wohnbaugebiet

Durch die Planungen werden keine landwirtschaftlichen Belange tangiert.

Kenntnisnahme, die Notwendigkeit der Inanspruchnahme hochwertiger, landwirtschaftlicher Flächen ist in Kapitel C. Landwirtschaftliche Belange erläutert.

Die Abwägung zwischen dem Erhalt von landwirtschaftlichen Nutzflächen und dringend benötigten Wohnbauflächen ist durch die Gemeinde zugunsten der Wohnbauflächen erfolgt.

Die Wohnbaufläche der Ortsabrundung „Im Brühl“ wird aus der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung herausgenommen und zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Änderungsverfahren weitergeführt. Landwirtschaftliche Belange werden in einem künftigen Bebauungsplanverfahren geprüft.

Die Wohnbaufläche der Ortsabrundung „Stockbrunnengasse - Bahnhofstraße“ wird aus der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung herausgenommen und zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Änderungsverfahren weitergeführt. Landwirtschaftliche Belange werden in einem künftigen Bebauungsplanverfahren geprüft.

Kenntnisnahme, die Wohnbaufläche „Seegarten, 1. Änderung“ wird auf die bisher nicht realisierte Spielplatzfläche und ein angrenzendes gefangenes Flurstück reduziert.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

B.8. Bad Rappenau – Babstadt „Herrlisbrunnen – 5. Änderung“ - Gemeinbedarfsfläche

Durch die Planungen werden keine landwirtschaftlichen Belange tangiert.

B.9. Bad Rappenau – Fürfeld „Mühlacker – 2. Änderung“ Sonderbaufläche PV Anlage

Die Flurbilanz weist für die angrenzenden Gebiete Vorrangflur aus. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind der landwirtschaftlichen Nutzung vorzuhalten (§ 16 Abs. 1 LLG).

Grundwasser/Altlasten/Boden

Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird wie folgt Stellung genommen:

Grundwasser

Wohnbaufläche „Seegarten, 1. Änderung“, Bad Rappenau-Fürfeld

Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIA des Wasserschutzgebiets „WSG Zweckverband WVG Mühlbach. Die Schutzgebietsverordnung vom 21.10.1993 steht dem Vorhaben nicht entgegen, wenn auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung hingewiesen wird und soweit Belange der Grundwasserneubildung der geplanten Bebauung nicht entgegenstehen.

Sonderbaufläche „Mühlacker – 2. Änderung“, Bad Rappenau-Fürfeld

Die Fläche befindet sich teilweise in Zone II, teilweise in Zone III des Wasserschutzgebiets ZV WVG Mühlbach (BBR Eselsbrunnen). Insbesondere in Zone II stehen der späteren Umsetzung des Vorhabens mehrere Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 21.10.1993 entgegen. Eine Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung ist für die Umsetzung der Maßnahme erforderlich. Hierzu ist ein Grundwasserschutzkonzept zu erstellen.

Die übrigen Plangebiete liegen außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Um den Eingriff in das Schutzgut Boden weitestgehend zu minimieren, sind insbesondere die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Die Umsetzung von Vorhaben hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Bodenschutz zu erfolgen. Die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sowie die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ sind anzuwenden (BBodSchV § 6 Abs. 9).
- Eine möglichst hochwertige Verwendung des Bodenmaterials ist anzustreben. Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-

Seite 7 von 9

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme, die Berichtigung erfolgt aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans. Durch die Änderung von Gewerbe- in Sondergebiet ergibt sich keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und somit keine Verschlechterung der Belange der Landwirtschaft.

Kenntnisnahme, die Wohnbaufläche „Seegarten, 1. Änderung“ wird auf die bisher nicht realisierte Spielplatzfläche und ein angrenzendes gefangenes Flurstück reduziert. Grundwasserbelange werden im zugehörigen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Kenntnisnahme, die Berichtigung erfolgt aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes, Schutzgebietsbelange sind im späteren Verfahren zu beachten

Kenntnisnahme

aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Die Vorhaben im Bereich

- Gewerbliche Baufläche „Hackrain“, Kirchardt-Berwangen
- Sonderbaufläche Holzlagerplatz „Saubach Erweiterung“, Kirchardt
- Wohnbaufläche „Hinterr Rathaus“, Siegelsbach
- Ortsabrundung „Im Brühl“, Siegelsbach
- Ortsabrundung „Stockbrunnengasse-Bahnhofstraße“, Siegelsbach und
- Berichtigung Sonderbaufläche „Mühlacker – 2. Änderung“, Bad Rappenau-Fürfeld

wirken auf nicht versiegelte und unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar ein. Daher ist vom Vorhabensträger dieser Erschließungsmaßnahmen (gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept soll bei der Planung und Ausführung von Vorhaben einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG).

Das Bodenschutzkonzept ist entsprechend der Vorgaben der DIN 19639 durch einen Sachverständigen im Bereich Bodenschutz anzufertigen.

Das Bodenschutzkonzept ist dem Landratsamt Heilbronn, Amt für Bauen und Umwelt, sechs Wochen vor Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen zur Plausibilitätsprüfung und Zustimmung vorzulegen.

Der Beginn der Erschließungsmaßnahme ist dem Landratsamt Heilbronn, Amt für Bauen und Umwelt rechtzeitig vorher mitzuteilen.

Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen ist vom Vorhabensträger der Nachweis zu erbringen, dass das Bodenschutzkonzept ordnungsgemäß umgesetzt wurde.

Altlasten

Wohnbaufläche „Seegarten, 1. Änderung“, Bad Rappenau-Fürfeld

Das vom Plangebiet für die erfasste Flurstück 116 (Fürfeld, Heilbronner Straße 43) ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit B = Belassen mit Entsorgungsrelevanz bewertet. Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt, weiterer Handlungsbedarf besteht nicht. Aufgrund der Vermutungen ist bei einem möglichen Bodenaushub mit erhöhten Entsorgungskosten für die Bodenmassen zu rechnen. Weitere Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster gibt es im Plangebiet keine.

Im Bereich der übrigen Plangebieten gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Kenntnisnahme, die Belange des Bodenschutzes sind in den weiteren Verfahren zu berücksichtigen

Kenntnisnahme, die betroffene Fläche wird aus der Flächennutzungsplanung ausgenommen. Die Wohnbaufläche „Seegarten, 1. Änderung“ wird auf die bisher nicht realisierte Spielplatzfläche und ein angrenzendes gefangenes Flurstück reduziert.

Kenntnisnahme

Es bestehen aus grundwasser- und bodenschutzfachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken. Detaillierte Prüfungen der Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes erfolgt auf Ebene der Bebauungspläne.

Abwasser

Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird wie folgt Stellung genommen:

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Für einen Teil der Flächen gibt es schon laufende Bebauungsplanverfahren. Im Zuge dieser Verfahren wurden schon Stellungnahmen abgegeben.

Es wird jedoch trotzdem nochmals darauf hingewiesen, dass bereits in diesem frühen Stadium der Planung die abwassertechnische Erschließung der Flächen geprüft werden sollte. Dies spart Zeit und Geld. Hierbei ist insbesondere zu klären inwieweit Kapazitäten in der aufnehmenden Kanalisation, inkl. Sonderbauwerke und Kläranlage vorhanden sind. Zudem sollte die optimale Trassenführung der Abwasserleitungen auf Grund von topographischen, baulichen oder andere Zwangspunkten, bestimmt werden. So können anfallende Kosten für eventuell notwendig Baumaßnahmen am Entwässerungssystem abschätzt werden. Auch die Niederschlagswasserbeseitigung kann bereits in groben Zügen ermittelt werden. Ist eine Regenwasserbehandlung oder Rückhaltung notwendig oder nicht. Bei der Erschließung ist grundsätzlich der § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Wobei die Rückhaltung des Regenwasser am Ort des Anfalls immer zu bevorzugen ist. Ein gut durchdachtes Regenwassermanagement sorgt für eine Entlastung der Ortskanalisation. Durch eine Regenwasserrückhaltung in Grünflächen kann zudem ein besseres Kleinklima erreicht werden. (Schwammstadt) Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Inkrafttreten der Arbeitsblätter DWA-A100 (2006) und dem DWA-A102 (2020) bei der Planung von Siedlungsgebieten wasserhaushaltsbezogene Ziele vorgeschrieben werden. Hieraus ergibt sich unter anderem die Forderung, dass bei der Planung von Siedlungsflächen die Veränderung des lokalen Wasserhaushalts, soweit ökologisch, technisch und wirtschaftlich vertretbar, gering zu halten ist.

Straßen und Verkehr

Details bezüglich Straßenbau werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angeregt. Straßenverkehrsrechtliche Angelegenheiten werden von der Stadt Bad Rappenau in eigener Zuständigkeit geprüft.

Freundliche Grüße

Pfeiffer

Seite 9 von 9

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme



BUND Regionalverband Heilbronn-Franken
 Lixstraße 10, 74072 Heilbronn
 bund.franken@bund.net
 Tel.: 07131 772058, Fax: 772059

VVG Bad Rappenau, Kirchardt, Siegelsbach
 Stadt Bad Rappenau
 Bauamt/ Kirchplatz 4
 74906 Bad Rappenau

Per Mail an:
alexander.speer@badrappenau.de; info@badrappenau.de

Heilbronn, 09.04.2026

5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013/2014 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau – Kirchardt – Siegelsbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und nehmen dazu auch im Namen der baden-württembergischen Landesverbände von BUND und LNV fristgerecht Stellung.

Fehlender Umweltbericht

Entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für alle FNP-Änderungen, sofern sie nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, eine Umweltprüfung durchzuführen sowie ein Umweltbericht anzufertigen. Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Anlage 1 BauGB legt die Bestandteile des Umweltberichts fest. Als Teil der Begründung ist der Umweltbericht zusammen mit dem Entwurf der FNP-Änderung öffentlich auszulegen. Ein Verweis auf laufende B-Planverfahren reicht u. E. dazu nicht – insbesondere nicht, wenn sie nicht Bestandteil der FNP-Unterlagen sind und auch neue Bauvorhaben Teil der Änderungen sind (Hackrain). Außerdem liegt unseres Wissens nur der Aufstellungsbeschluss für die Planung Hackrain vor, die Auslegung ist noch nicht erfolgt. Insofern ging – selbst wenn das Vorgehen so korrekt wäre – auch dieses Vorgehen ins Leere.

Den fehlenden Umweltbericht erachten wir als Verfahrensmangel.

Kenntnisnahme, die Umweltberichte der zugehörigen Bebauungspläne werden der Änderung des Flächennutzungsplans zugrunde gelegt und als Bestandteil der Begründung berücksichtigt.

Zu B. Teilflächen**Vorbemerkung**

Vorausschicken möchten wir eine grundsätzliche Bemerkung: Die Klimakrise ist längst in der Region angekommen. Kommunen sind z. B. mit Fragen der Eigenwassersicherung, Klimaanpassungen, Starkregenprävention und Hitzeplänen konfrontiert. Dies sind Faktoren, die in die FNP-Planungen 2013/14 noch kaum Eingang fanden. Mittlerweile gibt es diese „Zeitenwende“ - leider. Das bedeutet: nicht alles, was planerisch vor rd. 12 Jahren im FNP festgesetzt wurde, ist aus heutiger Sicht heute noch nachhaltig und sinnvoll. Sprich: Angesichts der Herausforderung der klimatischen Risiken, muss besondere sorgsam mit Fläche umgegangen werden. Weniger ist mehr. Nicht alles, was damals festgeschrieben wurde, sollte umgesetzt werden. Und insbesondere sollte der unkümmerte, leichtfertige Flächenfraß der Vergangenheit nicht fortgesetzt werden.

Zu B.1 Gewerbegebiet „Hackrain“ Kirchardt-Berwangen

Im textlichen Teil wird lediglich auf den Bauhof eingegangen, jedoch geht es hier um ein neues Gewerbegebiet. Schon die Größe der Fläche lässt sich allein durch den Bauhof nicht begründen. Aber leider fehlen für dieses Gewerbegebiet komplett, als auch für den Bauhof, eine jeweils nachvollziehbare Bedarfsbegründung und Alternativen-Prüfung (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Da per Luftbild ersichtlich ist, dass im nordöstlich angrenzenden Gewerbegebiet jeweils noch Gewerbeflächen frei sind, braucht es für die hier geplante FNP-Änderung detailliertere Angaben als die vorliegenden. Anders als bei z. B. einer Feuerwehr, ist für die Lage eines Bauhofs der Faktor Schnelligkeit/Zeit nicht von so erheblichem Belang, dass dies eine Vorortung direkt an einer Kreisstraße nötig machen würde. Viele Bauhöfe kleinerer Ortschaften im Landkreis befinden sich inmitten von Gewerbegebieten.

Zudem sehen wir Konflikte mit § 34 BauGB, wonach sich Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen müssen. Das bedeutet, Neubauten müssen bezüglich Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche der Nachbarbebauung entsprechen, um das Ortsbild zu wahren. Prägend ist hier die vorhandene Wohnbebauung der Ittlinger und benachbarter Straße, die mit den Hausgärten derzeit einen überwiegend harmonischen Übergang in den Außenbereich darstellt. Gerade für die Anwohnenden wird sich durch die Umwandlung von einem Misch- in ein Gewerbegebiet die Lebensqualität vor Ort gravierend ändern (Lärm- und Lichtemissionen, Störungen) – auch der Verantwortung der Anrainer entsprechend, gilt es Alternativen akribisch zu prüfen. Nicht zuletzt sollen hier ortsnahe, für die Kaltluftbildung wichtige Flächen versiegelt werden, die zudem naturschutzfachlich wertvoll sind (Streuobstwiese, Kernfläche Biotopverbund mittlere Standorte). Dies ist genauso verantwortungsvoll abzuwägen wie es kommunale Pflicht ist, mit Boden und Fläche äußerst sparsam umzugehen (§ 1a BauGB), insbesondere, wenn es sich wie bei den besagten Flächen um besonders hochwertige Böden handelt.

Kirchardt selbst liegt raumordnerisch zwar in der Randzone des Verdichtungsraums, ist aber selbst noch nicht einmal als Unterzentrum ausgewiesen. Für uns ist fraglich, was ein neues Gewerbegebiet begründen könnte. Sollte diese Fläche zum GE entwickelt werden, erwarten wir andernorts auf der Kommunalfäche die Herausnahme von GE-Flächen aus dem FNP.

Kenntnisnahme, die gewerbliche Baufläche „Hackrain“ wird aus der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung herausgenommen und zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Änderungsverfahren weitergeführt, eine Standortalternativenprüfung wird dann ergänzt.

Zu B.2 Sondergebiet Holzlagerplatz „Saubach Erweiterung“ Kirchardt

Wir haben keine generellen Einwände. Bezüglich des Regionalen Grünzugs fordern wir einen entsprechenden Ausgleich an anderer Stelle.

Durch die Verlagerung kann es allerdings zu einer Entwertung der biotopgeschützten Feldhecke kommen, was auf der Ebene der Bauleitplanung zu behandeln ist. Wir gehen davon aus, dass der Einsatz von Insektiziden/Pestiziden dann zum Schutz des Bodens und des Biotops in den Festsetzungen ausgeschlossen wird.

Zu B.3 Wohnbauflächen Siegelbach

B.3.1 Wohngebiet „Hinterm Rathaus“ Siegelbach

B.3.2 Ortsabrundung „Im Brühl“ Siegelbach

B.3.3 Ortsabrundung „Stockbrunnengasse - Bahnhofstraße“ Siegelbach

Die künftige demografische Entwicklung mit der Umkehrung der Alterspyramide ist allseits bekannt. Hier aktuelle Zahlen zur Bevölkerungsfortschreibung für Baden-Württemberg des Statistischen Landesamts. Sie weisen deutlich die Überalterung auf, auf die sich jede Kommune im Land gleichermaßen einstellen muss.

Zahlenmäßige Entwicklung der jüngeren und der älteren Bevölkerung in Baden-Württemberg				
Jahr	Bevölkerung insgesamt	und zwar		
		unter 20-jährige	60-jährige und Ältere	85-jährige und Ältere
	1.000	Anteil an der Gesamtbevölkerung in %		
		1.000		1.000
1952	6.697	31	14	18
1960	7.727	29	15	27
1970	8.954	31	17	49
1980	9.259	27	18	73
1990	9.822	22	20	133
2000	10.524	22	22	202
2010	10.754	20	25	255
2023	11.231	19	29	369
2030	11.404	19	31	406
2040	11.607	18	31	453
2050	11.732	18	32	616
2060	11.798	18	32	602

Datenquelle: Bis 2023 Ergebnisse der Bevölkerungsfortschreibung, ab 2030 Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis 31.12.2023 (Hauptvariante).

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2025

Angeichts dieser unbestreitbaren Bevölkerungsentwicklung, der heiklen sozialen Situation auf dem Immobilienmarkt und der besonderen Bedeutung, die ortsnahe freie Fläche zur Abpufferung der klimatischen Problemsituationen für die Allgemeinheit zukommt (s.o.), kritisieren wir die Versiegelung von neuen Flächen für Wenige als nicht nachhaltig. Zentrale Aufgabe der zukunftsgerechten Stadt- und Siedlungsplanung ist die Sanierung des zunehmend leerstehenden Altbestands durch Förderung, Wohnraummanagement (Flächenmanagement, Leerstandskataster, Tauschbörsen etc.) sowie die Schaffung von kleineren, zentrumsnahen Wohneinheiten für die stark wachsende Zahl an älteren und insbesondere hochbetagten

Kenntnisnahme, die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt

Einwohnern sowie für einkommensschwächere Schichten (Auszubildende, Alleinerziehende, Studierende, Geringverdienende).

Jedes Baugebiet kostet das Allgemeinwesen zudem mehr als es an Steuereinnahmen einbringt. Das wurde durch das Deutsche Institut für Urbanistik mehrfach nachgewiesen: *"Die Beispielrechnungen für Gemeinden in Wachstumsregionen am Rande größerer Städte zeigen, dass beim Wohnungsbau die gesamten Folgekosten für innere und äußere Erschließung sowie soziale Infrastruktur höher sein dürften als die zusätzlichen Einnahmen. Eine negative Bilanz ergibt sich oft auch für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete"* (<https://idifu.de/presse/2008-02-05/neue-baugebiete-bringen-gemeinden-eher-finanzielle-verluste.html>) Daher ist die Notwendigkeit eines Baugebiets genau zu überprüfen, da es nicht nur mit Lärm- und Verkehrsbelastungen einhergeht, sondern auch mit steigenden Abgaben und Gebühren für die Wohnbevölkerung. Ein Tool zur Prüfung der fiskalischen Auswirkungen findet sich hier: <https://www.was-kostet-mein-baugebiet.de/>

Es gilt Innenverdichtung vor Neuversiegelung, um die nationalen und baden-württembergischen Flächensparziele einhalten zu können. Wir erwarten, dass die Möglichkeiten der Innenverdichtung geprüft und die Ergebnisse nachvollziehbar darstellt werden, bevor der Griff nach dem unbeplanten Außenbereich erfolgt. Es fehlt eine detaillierte Begründung und Plausibilisierung.

Auf die naturschutzfachlichen Gründe werden wir in diesem Rahmen nicht eingehen (Überplanung von FFH-Mähwiesen etc.).

Zu B.3.4 Bestandskorrektur „Hinter der alten Schule“ Siegelbach

Sind die Erläuterungen so zu verstehen, dass die Bebauung seinerzeit also ohne gültigen FNP erfolgte? Oder wurden für den Bereich vorhabendbezogene Bebauungspläne entwickelt?

Zu B.4 Wohnbaufläche „Seegarten, 1. Änderung“, Bad Rappenau-Fürfeld

Wir begrüßen die Maßnahme zur Innenverdichtung, bitten aber, die Kaltluftstromentwicklung seitens der Stadtplaner nicht außer Acht zu lassen (bzw. Maßnahmen zur Klimaanpassung festzusetzen wie blau-grüne Infrastruktur).

Zu B.5. Berichtigung Mischgebiet „Nahverkehrszentrum Stadtmitte - 2. Änderung“, Bad Rappenau

Wir begrüßen die Maßnahme zur Innenverdichtung.

Zu B.6 Berichtigung Sondergebiet „Kurgebiet - 5. Änderung“, Bad Rappenau

Keine grundsätzlichen Vorbehalte. Die Grünfläche ist entsprechend im B-Plan-Verfahren auszugleichen.

Kenntnisnahme, die Wohnbauflächen der Ortsabrundungen „Im Brühl“ und „Stockbrunnengasse - Bahnhofstraße“ werden aus der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung herausgenommen und zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Änderungsverfahren weitergeführt. Der konkrete Wohnbauflächenbedarf wird dort erneut betrachtet und entsprechend begründet.

Für die verbleibende Wohnbaufläche „Hinterm Rathaus“ werden Aussagen zum Wohnbauflächenbedarf in der Begründung ergänzt.

Kenntnisnahme, die Bebauung erfolgte auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinter der alten Schule“, welcher aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Kenntnisnahme, die Wohnbaufläche „Seegarten, 1. Änderung“ wird auf die bisher nicht realisierte Spielplatzfläche und ein angrenzendes gefangenes Flurstück reduziert. Aufgrund des reduzierten Planbereichs sind nur geringfügige Auswirkungen auf die Kaltluftstromentwicklung zu erwarten.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Zu B.7 Berichtigung Wohngebiet „Kurgebiet - 6. Änderung“, Bad Rappenau

Keine grundsätzlichen Vorbehalte. Auf die Durchlüftung von Kur- und Wohngebiet und diesbezüglich die Vermeidung von Riegelbildungen ist im B-Plan-Verfahren zu achten. Die östlich angrenzende Grünfläche ist zu erhalten (bitte keine „Salami-Taktik“ durch sukzessive spätere FNP-Änderungen).

Zu B.8 Berichtigung Fläche für den Gemeinbedarf „Herrlisbrunnen - 5. Änderung“, Bad Rappenau-Babstadt

Keine grundsätzlichen Vorbehalte. So wie auf der Planzeichnung ersichtlich, ist der alte Baumbestand südlich (zwischen Sportbahn und Schule) nicht einbezogen?

Zu B.9 Berichtigung Sonderbaufläche „Mühlacker – 2. Änderung“, Bad Rappenau-Fürfeld

Keine grundsätzlichen Vorbehalte, bis auf die Bitte zur redaktionellen Änderung, da eine Flüssig-erdgastankstelle mit Blick auf die klimatischen und politischen Perspektiven wenig zukunftsorientiert sein dürfte.

Zu Landwirtschaftliche Belange

Die Position der Bauernschaft ist mehr als verständlich. Wir unterstützen insbesondere ihre Vorschläge zu Maßnahmen der Entsiegelung bebauter Flächen und insgesamt den Schutz landwirtschaftlicher Flächen vor Bebauung (Siehe unsere Eingangsbemerkung).

Vielen Dank für die Beantwortung unserer Fragen.

Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen



Andrea Hohlweck

BUND-Regionalgeschäftsführerin Heilbronn-Franken

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme



NABU Östlicher Kraichgau e.V., Augartenstr. 1, 74806 Bad Rappenau

Stadt Bad Rappenau
- Bauverwaltungsamt -

Postfach 1129

74898 Bad Rappenau

16.03.2026

5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013/2014 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau-Kirchardt-Siegelsbach

NABU Östlicher Kraichgau

Augartenstr. 1

74806 Bad Rappenau

Tel.: +49 (0)7264 5503

Fax: +49 (0)7264 205 253

Email: info@NABU-Kraichgau.de

www.NABU-Kraichgau.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

als eine den Trägern öffentlicher Belange gleichgestellte Naturschutzorganisation
geben wir hiermit folgende Stellungnahme ab:

Der geplanten Änderung wird nicht entgegengetreten, bei der Teilfläche
„Stockbrunnengasse-Bahnhofstrasse, Siegelsbach“ nur unter Vorbehalt des noch
zu erstellenden Bebauungsplanes. Bei der Ortsabrundung handelt es sich wohl
eher um eine Ortsextension.

Geschäftskonto

Volksbank Kraichgau, Wiesloch, Sinsheim

BLZ 672 922 00

Konto 590 74 709

IBAN DE38 6725 2200 0059 0147 09

BIC GENODE33WIE

Naturschutzbund Deutschland (NABU) e.V.

Gruppe Östlicher Kraichgau

Vereinsregister AG Stuttgart VR102790

Mit freundlichen Grüßen

(Adalbert Schmezer)
Vorsitzender

Der NABU ist ein staatlich anerkannter
Naturschutzverband (nach § 63 BNatSchG)
und Partner von BirdLife International.
Spenden und Beiträge sind steuerlich
absetzbar, erbschaften und Vermächtnisse
an den NABU sind steuerbefreit.

Kenntnisnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung der Autobahn GmbH des Bundes an der 5. Änderung des Flächennutzungsplans und nehmen als Träger der Straßenbaulast für die Bundesautobahn A6 hierzu wie folgt Stellung:

I. Zu den Teilflächen

1. Sonderbaufläche „Mühlacker – Photovoltaik“, Fürfeld (B.9)

Dieser Bereich liegt unmittelbar an der A6 und der L1107.

Wir nehmen Bezug auf unsere vorangegangene Stellungnahme vom 04.06.2025 zum dazugehörigen Bebauungsplan „Mühlacker II, 2. Änderung“, welche wir diesem Schreiben zur Information nochmals beifügen.

Von Seiten der Autobahn GmbH bestehen gegen die geplanten Änderungen keine grundsätzlichen Einwendungen, sofern die nachfolgend aufgeführten Belange und Anforderungen in der weiteren Planung verbindlich berücksichtigt werden:

Im Bereich der Anschlussstelle Bad Rappenau und der L1107 kommt es bereits heute regelmäßig zu erheblichen Rückstauproblematiken, die bis auf die Hauptfahrbahn der A6 zurückreichen.

Durch die FNP-Änderung ist eine Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der L1107 nicht auszuschließen. Es muss sichergestellt werden, dass die Leistungsfähigkeit der AS Bad Rappenau nicht weiter beeinträchtigt wird.

Ein Teil der L1107 dient als wichtige Bedarfsumleitung für die Autobahn. Die Funktionsfähigkeit dieser Strecke muss erhalten bleiben. Wir fordern, im weiteren Verfahren Maßnahmen zu prüfen, die eine Verbesserung der Verkehrssituation entlang der L1107 erzielen.

Im Übrigen gelten noch folgende Auflagen:

Der Planentwurf enthält Flächen der AM Via6West, die straßenrechtlich Bestandteil der Autobahn sind. Eine Überplanung oder bauliche Inanspruchnahme dieser bundeseigenen Flächen durch Dritte ist unzulässig. Die Umgriffe sind entsprechend anzupassen.

Aufgrund der Lage an der A6 und der Ausfahrtsrampe ist ein qualifiziertes Blendgutachten vorzulegen. Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer durch Reflexionen muss ausgeschlossen sein.

Der vorhandene Wildschutzzaun ist auf Kosten des Vorhabenträgers zu sichern und bei Bedarf zu erneuern. Während der Bauzeit ist die Wildsicherheit durch ein Provisorium lückenlos zu gewährleisten. Erforderliche Gehölzrückschnitte oder Ersatzpflanzungen sind vorab mit der AM VIA6West und der Außenstelle Karlsruhe abzustimmen.

Kenntnisnahme, die Belange und Anforderungen werden beachtet

Kenntnisnahme, ein Wildschutzzaun ist nicht vorhanden

Der am Böschungsfuß verlaufende Parallelweg ist dauerhaft für Wartungs- und Pflegearbeiten freizuhalten.

2. Sonderbaufläche Holzlagerplatz „Saubach Erweiterung“, Kirchardt (B.2)

Die Fläche liegt außerhalb der 100-m-Zone, jedoch ist die Entwässerung kritisch zu betrachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Nutzung kein zusätzlicher Wasserzufluss zu den Bauwerken der Autobahn (insb. K 2142) stattfindet. Eine Versickerung auf Autobahngrundstücken ist unzulässig.

II. Auflagen

Eine Ableitung von Oberflächenwasser in autobahnseitige Einrichtungen darf nur in Ausnahmefällen, in eigener Leitungshaltung und mit einem Probeentnahmeschacht für den Streitfall erfolgen. Die Autobahn GmbH übernimmt keine Haftung für das eingeleitete Medium. Baubedingte Verschmutzungen sind innerhalb einer Woche, Schäden am Entwässerungssystem innerhalb von zwei Wochen fachgerecht auf Kosten des Veranlassers zu beheben.

Der Beginn von Arbeiten im Schutzbereich der Autobahn ist mindestens zwei Werktage vorher schriftlich bei der Autobahn GmbH (NL Südwest) anzuzeigen. Hierbei ist ein verantwortlicher Bauleiter mit Mobilfunknummer zu benennen. Für etwaige Leitungsquerungen sind ein Havarie Konzept sowie geotechnische Nachweise vorzulegen.

Acht Wochen vor der Abnahme der baulichen Anlagen ist eine Schlussvermessung nach den Standards der Autobahn GmbH einzureichen und die Daten sind an den Träger der Straßenbaulast zu übergeben.

III. Allgemeine anbaurechtliche Hinweise

Wir weisen darauf hin, dass zum 29.12.2023 das Gesetz zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich in Kraft getreten ist. Die gesetzliche 40-m-Anbauverbotszone und die 100-m-Anbaubeschränkungszone sind in den nachfolgenden Bauleitplänen nachrichtlich darzustellen. Bei der Errichtung von PV-Anlagen innerhalb der 100-m-Zone ist das Fernstraßen-Bundesamt gemäß § 9 Abs. 2c FStrG zwingend am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Werbeanlagen, die von der Autobahn aus sichtbar sind oder die Verkehrssicherheit durch Ablenkung gefährden könnten, sind unzulässig (§ 9 Abs. 6 FStrG).

Gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen unter der Bedingung, dass die genannten Punkte, insbesondere die Freihaltung bundeseigener Flächen und die Sicherstellung der Verkehrssicherheit, berücksichtigt werden, keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir bitten darum, die weiteren Planungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit der Autobahn GmbH des Bundes abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Linda Klein

Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung Südwest
Augsburger Straße 748 - 70329 Stuttgart

Linda Klein
Abteilung C 5, Straßenverwaltung
T +49 711 34250 433
M +49 173 9531427
Linda.Klein@autobahn.de
www.autobahn.de

Kenntnisnahme, die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als unversegelter Holzlagerplatz festgesetzt; die Belange der Entwässerung wurden im Bebauungsplanverfahren behandelt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Flächennutzungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs.1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

In den Geltungsbereichen befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind zum Teil betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Zu den einzelnen Bereichen der 5. Änderung (ohne Bestandskorrekturen) möchten wir zudem nachfolgendes ergänzen:

- o Gewerbliche Baufläche „Hackrain“, Kirchardt-Berwangen: Keine Einwände
- o Sonderbaufläche Holzlagerplatz „Saubach Erweiterung“: Keine Einwände. Zum zugehörigen Bebauungsplanverfahren haben wir bereits mit Mail vom 12.11.2025 (Aktenzeichen 2025B_303) geantwortet
- o Wohnbauflächen „Hintern Rathaus“, Ortsabrundung, Siegelsbach: Keine Einwände. Im angrenzenden Flurstück Nr. 5432 (Weg) wurde die Verlegung einer neuen TK-Linie genehmigt. Einer Umlegung der TK-Linie aufgrund des noch aufzustellenden Bebauungsplanes werden wir daher nicht zustimmen.
- o Ortsabrundung „Im Brühl“ Siegelsbach: Keine Einwände
- o Ortsabrundung „Stockbrunnengasse-Bahnhofstraße“, Siegelsbach: Keine Einwände
- o Wohnbaufläche „Seegarten, 1. Änderung“, Bad Rappenau-Fürfeld: => Keine Einwände. Zum zugehörigen Bebauungsplanverfahren haben wir bereits mit Mail vom 03.02.2026 (Aktenzeichen 2026B_69) geantwortet

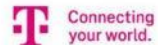
Die Lagepläne können bei der Planauskunft (Planauskunft.Suedwest@telekom.de) angefordert werden.

Zudem möchten wir Sie auf die Möglichkeit der Trassenauskunft Kabel (TAK) hinweisen: TAK ist ein kostenloser Service der Deutschen Telekom, der registrierten Anwendern die Möglichkeit bietet, Lagepläne der Deutschen Telekom einzusehen und nach entsprechender Anforderung als PDF-Datei herunterzuladen. Vorteil: Die Auskunft ist rechtssicher anerkannt, kostenlos und 365 Tage rund um die Uhr verfügbar. Es gibt also keine Verzögerungen oder Wartezeiten für den Unternehmer. Einzige Voraussetzung ist eine einmalige Registrierung, sowie ein Internetzugang. Auf der Startseite ist eine Registrierung für diesen kostenlosen Service der Telekom online möglich. Link: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html>

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Annegret Kilian

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Fiber Networks & Services | Region Südwest
Annegret Kilian
P4, Netzbetrieb / Bauleitplanung
Dynamstr. 5, 68165 Mannheim
Tel. +49 621 294 5632
E-Mail: Annegret.Kilian@telekom.de
Zentraler Posteingang: T-NL-SW-PTI-21.Bauleitplanungen@telekom.de
www.telekom.de



Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: <https://www.telekom.de/pflichtangaben-dtechnik>

Kenntnisnahme



Syna GmbH - Ludwigshafener Straße 4 - 65929 Frankfurt am Main

Stadt Bad Rappenau
Bauverwaltungsamt
Kirchplatz 4
74906 Bad Rappenau

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH
Gottlieb-Daimler-Ring 8
74906 Bad Rappenau

Regionale Planung

Ansprechpartner: Benjamin Gebhard
T: 07066 91193 - 21
F: 069 310 7498 33 - 114
E: benjamin.gebhard@syna.de

Bad Rappenau, 13.03.2026

Stellungnahme zu "5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013/2014"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Benachrichtigung über die vorgesehenen Maßnahmen. Hiermit verweisen wir auf unsere Stellungnahmen im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanverfahren. Im Gebiet der Gemeinde Kirchardt und Siegelsbach wenden Sie sich bitte an die zuständigen Verteilnetzbetreiber.

Mit den übrigen Festlegungen des Flächennutzungsplans sind wir einverstanden. Wir bitten Sie um Benachrichtigung, wenn der Plan geändert werden sollte und um Zusendung eines Exemplars mit Satzung nach Inkrafttreten.

Mit freundlichen Grüßen

Syna GmbH


i.V. Dennis Geier


i.A. Benjamin Gebhard



Syna GmbH
Ludwigshafener Straße 4 65929 Frankfurt am Main T 069 3107 - 1060 F 069 3107 - 1069 syna.de
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Sebastian Lührs Geschäftsführer: Marcel Rohrbach, Edwin Schick; Sitz der Gesellschaft
Frankfurt am Main Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 74234 Umsatzsteuer-ID-Nummer DE814303069
Bankverbindung Commerzbank AG IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00 BIC: COBADE33XXX



Kenntnisnahme



Zweckverband WVVG Mühlbach Postfach 1106 74906 Bad Rappenau

Stadt Bad Rappenau
Bauleitplanung
Kirchplatz 4
74906 Bad Rappenau

Ansprechpartner	E-Mail	Datum	Nummer
Herr Kunkel	c.kunkel@mb-wasser.de	13. April 2025	20250312-0388

5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013/2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Einladung zur Stellungnahme zum o.g. Verfahren.

Zu den Wohnbauflächen „Hinterm Rathaus“, Ortsabrundung „Im Brühl“ und Ortsabrundung „Stockbrunnengasse-Bahnhofstraße“ in Siegelsbach nehmen wir wie folgt Stellung.

Die drei genannten Flächen müssen mit Trinkwasser komplett neu erschlossen werden. Auch wenn die Flächen an bestehende Siedlungsbereiche anschließen, liegen hier im unmittelbaren Umfeld noch keine Versorgungsleitungen. Zur Orientierung liegen drei Pläne der Bereiche anbei. Die türkisfarbene Leitung bei „Im Brühl“ ist lediglich eine Hausanschlussleitung. Wir bitten um frühzeitige Mitteilung, wann die Flächen erschlossen werden sollen, damit eine gemeinsame, wirtschaftliche und ganzheitliche Erschließungsplanung realisiert werden kann.

Zu den weiteren Flächen haben wir keine Eingaben zu machen. Insgesamt haben wir keine Einwände.

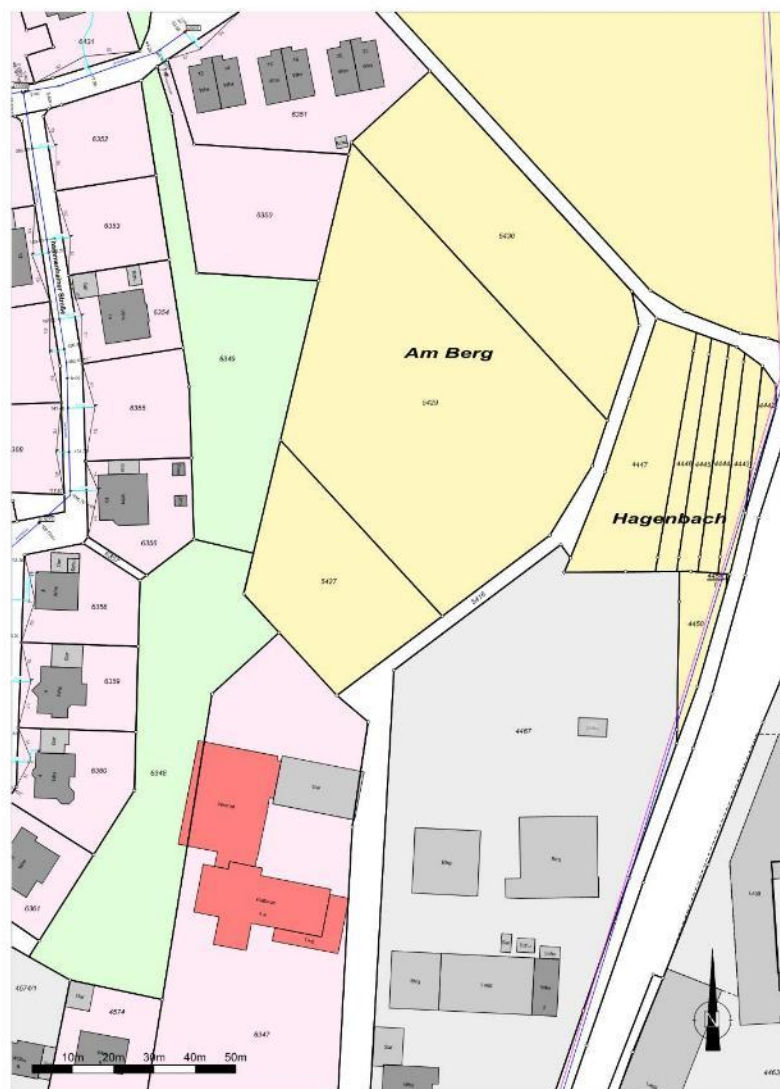
Mit freundlichen Grüßen

Kunkel

Technischer Leiter

Seite 1 von 1

Kenntnisnahme, die Belange der Trinkwasserversorgung werden im Lauf des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens behandelt.

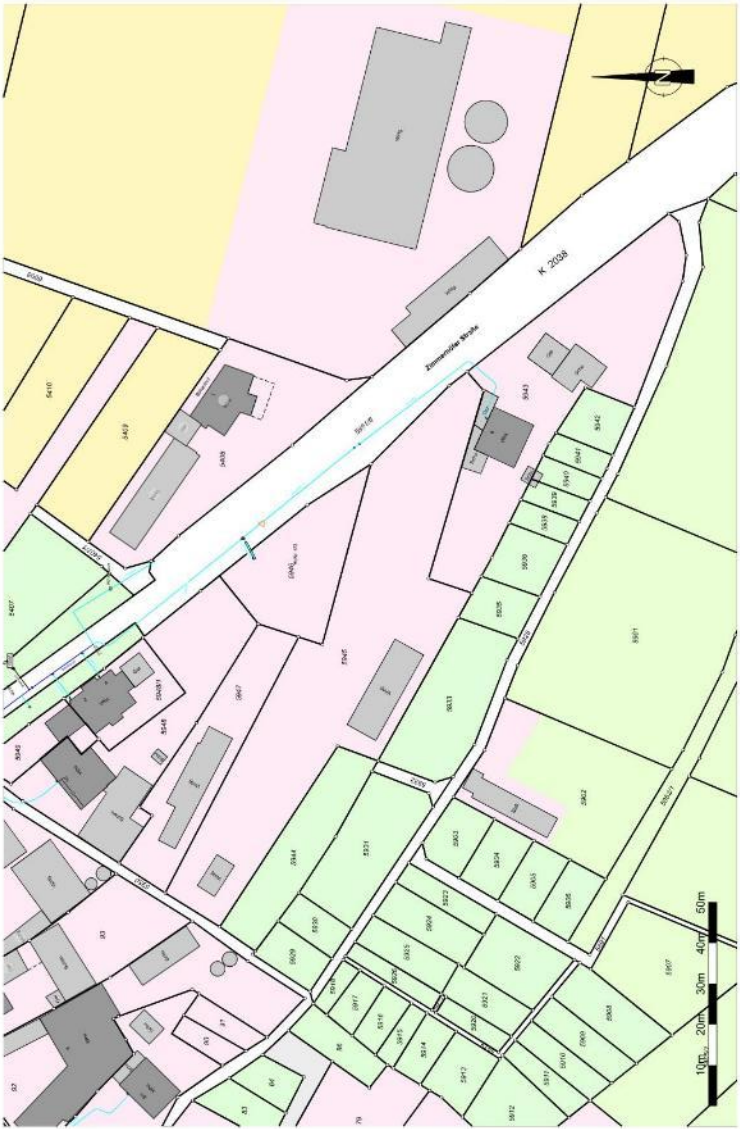


Wichtiger Hinweis: Es wird keinerlei Haftung bezüglich Datengenauigkeit und Rechtssicherheit übernommen!

Dokument: Sie_Hintern Rathaus

Druckmaßstab: 1:1000

Druckdatum: 13.04.2026



Druckdatum: 13.04.2026

Druckmaßstab: 1:1000

Wichtiger Hinweis: Es wird keinerlei Haftung bezüglich Datengenauigkeit und Rechtssicherheit übernommen!
Document: Sie_im_Bühl



Wichtiger Hinweis: Es wird keinerlei Haftung bezüglich Datengenauigkeit und Rechtssicherheit übernommen!

Dokument: Sie_Stockbrunnengasse - Bahnhofstraße

Druckmaßstab: 1:1000

Druckdatum: 13.04.2026

Stadt Bad Rappenau
Bauverwaltungsamt
Kirchplatz 4
74906 Bad Rappenau

Kirchardt, den 31.03.2026

Einwendung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur 5. Änderung des
Flächennutzungsplans 2013/2014

Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau – Kirchardt – Siegelsbach

Teilfläche: geplante gewerbliche Baufläche „Hackrain“, Kirchardt-Berwangen

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer eines im Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche „Hackrain“
gelegenen Grundstücks sowie als unmittelbarer Anwohner der Ittlinger Straße nehme ich zur
geplanten Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt Stellung:

1. Unmittelbare Betroffenheit als Grundstückseigentümer und Anwohner

Mein Grundstück liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan vorgesehenen gewerblichen
Baufläche [REDACTED]. Auch wenn es aktuell nicht Bestandteil des konkreten
Bebauungsplans „Hackrain“ ist, wird durch die Darstellung im Flächennutzungsplan die
planerische Grundlage für eine spätere Inanspruchnahme geschaffen.

Damit ist mein Grundstück unmittelbar von der Planung betroffen.

Zugleich bin ich als Anwohner der Ittlinger Straße von den zu erwartenden Auswirkungen der
geplanten gewerblichen Nutzung betroffen. Die Straße stellt die wesentliche
Erschließungsachse zwischen Kirchardt und Berwangen bzw. Bockschaft/Ittlingen und auch
als Zubringer zur Autobahn A6 dar und wird bereits heute intensiv genutzt.

Die Planung betrifft mich daher sowohl in meinen Eigentumsrechten als auch in meiner
Wohn- und Lebenssituation.

2. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne nur aufzustellen, soweit dies für die städtebauliche
Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Erforderlichkeitsgebot stellt eine zentrale
rechtliche Voraussetzung für jede Bauleitplanung dar.

Kenntnisnahme, die gewerbliche Baufläche „Hackrain“ wird aus der vorlie-
genden Flächennutzungsplanänderung herausgenommen und zu einem
späteren Zeitpunkt in einem separaten Änderungsverfahren weitergeführt

Vorliegend fehlt es an einer nachvollziehbaren Darlegung dieser Erforderlichkeit.

In den Planunterlagen wird im Wesentlichen darauf abgestellt, dass der bestehende Bauhof sanierungsbedürftig und in seiner räumlichen Entwicklung eingeschränkt sei. Diese Feststellung allein genügt jedoch nicht, um die Ausweisung einer neuen gewerblichen Baufläche im Außenbereich zu rechtfertigen.

Insbesondere fehlen:

- eine konkrete und belastbare Bedarfsanalyse für den zukünftigen Bauhof,
- eine nachvollziehbare Darstellung der betrieblichen Anforderungen (z. B. Fahrzeuge, Hallen, Lagerflächen, Rangierflächen),
- eine darauf aufbauende Flächenbemessung,
- sowie eine klare Abgrenzung zwischen dem tatsächlichen Bedarf des Bauhofs und zusätzlichen gewerblichen Nutzungen.

Demgegenüber steht eine geplante Baufläche von etwa 1,4 bis 1,7 ha, die ein Vielfaches der derzeitigen Bauhoffsfläche darstellt. Ohne eine nachvollziehbare Herleitung dieses Flächenbedarfs bleibt unklar, ob die Planung überhaupt erforderlich ist oder ob sie über den tatsächlichen Bedarf hinausgeht.

Zudem wird in der Begründung des Flächennutzungsplans der Eindruck vermittelt, dass die Verlagerung an den Standort Hackrain aus städtebaulichen Gründen notwendig sei. Eine fachlich fundierte Herleitung dieser Einschätzung ist jedoch nicht erkennbar.

Die bloße Feststellung, ein neuer Standort sei „zweckmäßig“ oder „wirtschaftlich“, ersetzt nicht die rechtlich erforderliche Prüfung der städtebaulichen Notwendigkeit.

Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel daran, dass die Planung den Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB genügt.

3. Defizite in der Alternativenprüfung und Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Voraussetzung hierfür ist eine vollständige und sachgerechte Ermittlung der relevanten Belange, wozu regelmäßig auch eine nachvollziehbare Prüfung von Standortalternativen gehört.

Im Rahmen der Akteneinsicht wurde eine Alternativenprüfung vorgelegt, in der mehrere potenzielle Standorte im Gemeindegebiet benannt werden. Diese wurden jedoch überwiegend aus praktischen Gründen ausgeschlossen, insbesondere aufgrund von Eigentumsverhältnissen, fehlender kurzfristiger Verfügbarkeit oder konkurrierender Nutzungsinteressen. Eine solche Vorgehensweise genügt den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägung nicht.

Die Ablehnung von Standortalternativen muss sich in erster Linie an städtebaulichen, funktionalen und umweltbezogenen Kriterien orientieren. Reine Verfügbarkeitsüberlegungen oder wirtschaftliche Zweckmäßigkeitserwägungen können eine planerische Entscheidung nicht allein tragen, insbesondere wenn gleichzeitig erhebliche Eingriffe in Natur, Landschaft und bestehende Nutzungen erfolgen.

Hinzu kommt, dass die Alternativenprüfung nach den vorliegenden Unterlagen offenbar erst nachträglich erstellt wurde und damit nicht erkennbar als ergebnisoffener Bestandteil der ursprünglichen Planungsentscheidung diente. Dies wirft zusätzliche Zweifel an der inhaltlichen Tiefe und Objektivität der Prüfung auf.

Besonders kritisch ist, dass der gewählte Standort Hackrain in einem früheren Umweltbericht als Konfliktgebiet ausgewiesen ist, ökologisch hochwertige Strukturen aufweist und unmittelbar an bestehende Wohnbebauung grenzt.

Vor diesem Hintergrund hätte eine besonders sorgfältige und transparente Abwägung alternativer Standorte erfolgen müssen. Eine solche ist den vorliegenden Unterlagen jedoch nicht zu entnehmen.

Zudem bleibt unklar, weshalb bestehende Gewerbeflächen oder Innenentwicklungspotenziale, Umnutzungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet oder alternative Standorte mit geringeren Konfliktpotenzialen nicht vertieft geprüft wurden.

Insgesamt liegt damit ein erhebliches Abwägungsdefizit vor, da die Entscheidung zugunsten des Standorts Hackrain nicht auf einer nachvollziehbaren, fachlich fundierten und ergebnisoffenen Alternativenprüfung beruht.

4. Verstoß gegen Innenentwicklung und Raumordnungsgrundsätze

Die geplante Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen widerspricht zentralen Grundsätzen der Bauleitplanung.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei ist insbesondere der Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu beachten. Dieser Grundsatz wird vorliegend nicht ausreichend berücksichtigt.

Die Gemeinde legt nicht nachvollziehbar dar, dass geeignete Flächenpotenziale im Innenbereich ausgeschöpft wurden, bestehende Gewerbeflächen, Leerstände oder Brachflächen geprüft wurden oder alternative Standorte im Gemeindegebiet aus städtebaulichen Gründen tatsächlich ungeeignet sind.

Die im Rahmen der Akteneinsicht vorgelegte Alternativenprüfung beschränkt sich im Wesentlichen auf praktische Gesichtspunkte wie Eigentumsverhältnisse oder Verfügbarkeiten. Diese Kriterien können eine Inanspruchnahme ökologisch sensibler Außenbereichsflächen jedoch nicht rechtfertigen.

Besonders kritisch ist in diesem Zusammenhang, dass im Gemeindegebiet – wie bekannt – durchaus alternative Flächen, Leerstände oder Umnutzungspotenziale bestehen, die nicht mit vergleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wären.

Darüber hinaus führt die geplante Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Bereich Hackrain zu einer weiteren Zersiedelung der Landschaft. Der Standort liegt am Ortsrand und ist bislang nicht erschlossen. Eine solche Entwicklung widerspricht den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die eine konzentrierte Siedlungsentwicklung und die Vermeidung bandartiger oder isolierter Siedlungserweiterungen vorsehen. Insgesamt fehlt es daher an einer schlüssigen Begründung, weshalb der gewählte Standort gegenüber anderen Alternativen vorzugswürdig sein soll.

5. Umwelt- und Naturschutz – Eingriff in ökologisch hochwertiges und funktional bedeutsames Gebiet

Die betroffenen Flächen weisen eine hohe ökologische Bedeutung auf und erfüllen mehrere zentrale Funktionen im Naturhaushalt. Es handelt sich um eine strukturreiche Kulturlandschaft mit: Streuobstbeständen und Altbäumen mit Höhlenstrukturen, extensiv genutzten Grünlandflächen, Hecken, Gehölzsäumen und Übergangsbereichen zwischen Siedlung und Offenland. Diese Strukturen bieten Lebensräume für eine Vielzahl von Tierarten und tragen wesentlich zur biologischen Vielfalt bei.

Darüber hinaus liegt das Gebiet innerhalb von Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte und erfüllt gleichzeitig Funktionen im Biotopverbund der Gewässerlandschaften. Damit liegt eine sogenannte funktionale Überlagerung mehrerer Biotopverbundsysteme vor, was die ökologische Bedeutung der Fläche zusätzlich erhöht.

Die Fläche übernimmt insbesondere die Funktion eines Trittsteinbiotops, das den Austausch zwischen verschiedenen Lebensräumen ermöglicht. Eine solche Funktion ist regelmäßig nicht kurzfristig oder gleichwertig ersetzbar.

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan wird der Bereich Hackrain ausdrücklich als Konfliktgebiet ausgewiesen. Dies verdeutlicht, dass bereits auf Planungsebene erhebliche Konflikte zwischen der vorgesehenen Nutzung und den Umweltbelangen erkannt wurden.

Die geplante gewerbliche Nutzung würde zu folgenden erheblichen Beeinträchtigungen führen:

- dauerhafter Verlust von Streuobstbeständen und Biotopstrukturen,
- Unterbrechung bestehender Biotopverbundachsen,
- Beeinträchtigung oder Verlust von Lebensräumen geschützter und gefährdeter Arten,
- Reduzierung der strukturellen Vielfalt der Landschaft,
- langfristige Minderung der Biodiversität.

Besonders kritisch ist, dass bestehende, gewachsene und funktionierende Biotopstrukturen zerstört würden. Nach den Grundsätzen des Naturschutzrechts hat jedoch der Erhalt bestehender hochwertiger Strukturen grundsätzlich Vorrang vor der Schaffung neuer Ausgleichsflächen.

Ein möglicher Ausgleich kann die spezifischen Funktionen der bestehenden Fläche – insbesondere als Teil eines funktionierenden Biotopverbunds – nur eingeschränkt ersetzen.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Fläche aufgrund ihrer Lage und Struktur auch klimatische Funktionen (Kaltluftentstehung, Frischluftzufuhr) erfüllt sowie zur Stabilisierung des Wasserhaushalts beiträgt.

Insgesamt handelt es sich daher um einen Standort, bei dem die Eingriffe in Natur und Landschaft besonders schwer wiegen und nur bei eindeutig nachgewiesener Erforderlichkeit gerechtfertigt wären. Eine solche Darlegung liegt nicht vor.

6. Beeinträchtigung des Wasserhaushalts und Risiken durch Starkregenereignisse

Die betroffenen Flächen weisen aufgrund ihrer topographischen Lage eine Hangneigung auf. Diese führt bereits im Bestand dazu, dass Niederschlagswasser oberflächlich in Richtung der tiefer gelegenen Bereiche abfließt.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung ist mit einer erheblichen Versiegelung der Flächen zu rechnen. Dies hat zur Folge, dass die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens deutlich reduziert wird und Niederschlagswasser verstärkt oberflächlich abfließt.

Insbesondere bei Starkregenereignissen kann dies zu: einer erheblichen Erhöhung des Oberflächenabflusses, einer Überlastung bestehender Entwässerungssysteme, sowie zu lokalen Überflutungsrisiken in angrenzenden Bereichen führen.

Vor dem Hintergrund zunehmender Extremwetterereignisse kommt der Berücksichtigung solcher Aspekte eine besondere Bedeutung zu. Gleichwohl ist den vorliegenden Planunterlagen keine vertiefte Auseinandersetzung mit diesen Fragestellungen zu entnehmen.

Es fehlt insbesondere an einer nachvollziehbaren Untersuchung, inwieweit die geplante Bebauung zu einer Verschärfung der bestehenden Abflusssituation führen kann und welche Maßnahmen erforderlich wären, um negative Auswirkungen zu vermeiden.

7. Widerspruch zur laufenden Biotopverbundplanung und fehlende planerische Abstimmung

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird derzeit eine kommunale Biotopverbundplanung durchgeführt.

Ziel dieser Planung ist es, bestehende Lebensräume zu sichern, zu entwickeln und miteinander zu vernetzen. Dabei gilt nach den fachlichen Vorgaben des Naturschutzrechts, dass bestehende Kernflächen des Biotopverbunds vorrangig zu erhalten sind.

Die betroffenen Flächen weisen bereits heute Strukturen auf, die für den Biotopverbund von Bedeutung sind. Darüber hinaus haben mehrere Eigentümer, darunter auch ich, ausdrücklich ihre Bereitschaft erklärt, ihre Grundstücke aktiv in die Biotopverbundplanung einzubringen und damit einen Beitrag zur Förderung der biologischen Vielfalt zu leisten, allerdings nicht als Ausgleichsmasse für ein überdimensioniertes Gewerbegebiet auf so einer sensiblen Fläche.

Vor diesem Hintergrund besteht ein offensichtlicher Zielkonflikt zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und den Zielen der Biotopverbundplanung. Besonders kritisch ist, dass die Fläche teilweise bereits als Kernfläche des Biotopverbunds einzuordnen ist, angrenzende Flächen ebenfalls hohe naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen und somit ein funktional zusammenhängender Lebensraum betroffen ist. Eine nachvollziehbare Abstimmung zwischen Bauleitplanung und Biotopverbundplanung ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Dies lässt darauf schließen, dass die naturschutzfachlichen Belange nicht in dem erforderlichen Umfang in die planerische Abwägung eingestellt wurden.

8. Landwirtschaftliche Bedeutung der Flächen und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Das Flurstück 7210 wird derzeit mit Streuobst neu angelegt. Darüber hinaus halte ich diese Fläche ebenfalls als landwirtschaftlich geeignet und stellt damit eine wertvolle Ressource dar.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind landwirtschaftliche Flächen bei der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Der Verlust solcher Flächen ist nur dann gerechtfertigt, wenn hierfür eine zwingende städtebauliche Notwendigkeit besteht und keine geeigneten Alternativen zur Verfügung stehen.

Vorliegend fehlt es jedoch – wie bereits ausgeführt – an einer nachvollziehbaren Darlegung der Erforderlichkeit sowie an einer belastbaren Alternativenprüfung. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich nutzbarer Flächen im Außenbereich steht daher im Widerspruch zu dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

9. Verkehrs- und Immissionsbelastungen

Die geplante gewerbliche Nutzung führt zwangsläufig zu zusätzlichen Verkehrs- und Immissionsbelastungen. Hierzu zählen insbesondere zusätzlicher Lkw-Verkehr, regelmäßige Fahrbewegungen eines Bauhofs, Rangier- und Umschlagprozesse, Winterdienstesätze in den frühen Morgenstunden sowie zusätzliche Abgas- und Geräuschbelastungen. Diese

Belastungen wirken sich nicht nur auf die angrenzende Wohnbebauung aus, sondern betreffen auch die Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke.

Besonders zu berücksichtigen ist, dass bereits heute eine erhebliche Vorbelastung durch das Feuerwehrhaus besteht. Die zusätzliche gewerbliche Nutzung führt zu einer weiteren Verdichtung der Immissionsbelastung, ohne dass eine Gesamtbetrachtung dieser Situation erfolgt ist.

Eine nachvollziehbare Untersuchung der zu erwartenden Immissionen sowie deren Auswirkungen auf die Umgebung ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen.

10. Gesamtwürdigung und Abwägungsdefizit

Zusammenfassend weist die Planung erhebliche Defizite auf.

Diese betreffen insbesondere:

- die fehlende städtebauliche Erforderlichkeit,
- die unzureichende Alternativenprüfung,
- die Inanspruchnahme ökologisch hochwertiger Flächen,
- die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts,
- den Widerspruch zur Biotopverbundplanung,
- den Verlust landwirtschaftlicher Flächen,
- sowie die zusätzlichen Verkehrs- und Immissionsbelastungen.

Die aufgezeigten Aspekte wurden in den vorliegenden Unterlagen entweder nicht oder nicht in ausreichender Tiefe berücksichtigt.

Insgesamt entsteht der Eindruck, dass die Entscheidung für den Standort Hackrain nicht auf einer umfassenden und ausgewogenen Abwägung aller relevanten Belange beruht.

Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Planung.

Wir regen daher an, die geplante Darstellung der gewerblichen Baufläche „Hackrain“ im weiteren Verfahren grundlegend zu überarbeiten und alternative Lösungen ernsthaft zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen



Vor- & Zuname	
Anschrift:	

Stadt Bad Rappenau
Bauverwaltungsamt
Kirchplatz 4
74906 Bad Rappenau

Kirchardt, den 31.03.2026

Einwendung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur 5. Änderung des
Flächennutzungsplans 2013/2014

Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau – Kirchardt – Siegelsbach

Betroffene Flächen: Flurstücke [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer eines Grundstücks im Bereich der im Flächennutzungsplan vorgesehenen
gewerblichen Baufläche „Hackrain“ nehme ich zur geplanten Änderung des
Flächennutzungsplans wie folgt Stellung:

1. Betroffenheit als Grundstückseigentümer im Plangebiet

Ich bin Eigentümer eines Grundstücks, das innerhalb der im Flächennutzungsplan
vorgesehenen gewerblichen Baufläche liegt.

Auch wenn mein Grundstück derzeit nicht Bestandteil des konkreten Bebauungsplans ist,
wird durch die Darstellung im Flächennutzungsplan die grundlegende Entwicklungsrichtung
verbindlich vorgegeben. Damit wird mein Grundstück langfristig einer gewerblichen Nutzung
zugeordnet. Diese planerische Festlegung betrifft mich unmittelbar. Sie prägt die zukünftige
Entwicklung meines Grundstücks und beeinflusst dessen Nutzungsperspektive erheblich.

Ich habe nicht die Absicht, mein Grundstück für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung zu
stellen. Umso wichtiger ist es, dass eine solche Planung tragfähig begründet ist und die
Belange der betroffenen Eigentümer nachvollziehbar berücksichtigt werden.

Den vorliegenden Unterlagen ist jedoch nicht zu entnehmen, dass die Situation derjenigen
Grundstücke, die im Flächennutzungsplan einbezogen sind, ohne aktuell Gegenstand eines
Bebauungsplans zu sein, gesondert betrachtet wurde.

Kenntnisnahme, die gewerbliche Baufläche „Hackrain“ wird aus der vorlie-
genden Flächennutzungsplanänderung herausgenommen und zu einem
späteren Zeitpunkt in einem separaten Änderungsverfahren weitergeführt.

2. Fehlende nachvollziehbare Bedarfsbegründung

Die geplante Flächenausweisung wird im Wesentlichen mit der Verlagerung des gemeindlichen Bauhofs begründet. Es bleibt jedoch offen, welcher konkrete Flächenbedarf hierfür tatsächlich besteht. Insbesondere ist nicht erkennbar, welche Flächengröße für den Bauhof selbst benötigt wird, welche betrieblichen Anforderungen zugrunde gelegt wurden und wie sich daraus die vorgesehene Gesamtfläche von rund 1,4 bis 1,7 ha ableitet.

Vor dem Hintergrund, dass der bestehende Bauhofstandort deutlich kleiner ist, erscheint eine nachvollziehbare Herleitung des zukünftigen Bedarfs erforderlich.

3. Alternativenprüfung

Im Rahmen der Akteneinsicht wurde eine Alternativenprüfung vorgelegt. Dabei fällt auf, dass mögliche Standorte überwiegend aus praktischen Gründen – insbesondere aufgrund von Eigentumsverhältnissen oder fehlender Verfügbarkeit – ausgeschlossen wurden. Eine systematische Bewertung der Standorte anhand städtebaulicher, funktionaler oder umweltbezogener Kriterien ist hingegen nicht erkennbar.

Gleichzeitig wird der Eindruck vermittelt, dass der Standort Hackrain aus planerischer Sicht erforderlich sei. Vor diesem Hintergrund erscheint es notwendig, die fachlichen Gründe für die Auswahl des Standorts klar darzustellen und die Ablehnung anderer Standorte nachvollziehbar zu begründen.

4. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die Planung betrifft bislang unbebaute Flächen im Außenbereich. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, in welchem Umfang bestehende Potenziale innerhalb des Siedlungsbereichs geprüft wurden. Dazu zählen insbesondere vorhandene Gewerbeflächen, Leerstände, sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung oder Umnutzung. Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, ob und in welchem Umfang diese Möglichkeiten in die Abwägung einbezogen wurden.

5. Umwelt- und Naturschutzbelange

Der Bereich Hackrain weist erkennbar eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Hierzu zählen insbesondere vorhandene Streuobstbestände, strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Offenland, sowie Flächen mit Bedeutung für den Biotopverbund.

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan wird der Bereich zudem als Konfliktgebiet dargestellt. Die Folge einer Bebauung wäre der Verlust gewachsener Biotopstrukturen, die Beeinträchtigung des Biotopverbunds und der nachhaltige Verlust an Biodiversität. Dies deutet darauf hin, dass bereits auf dieser Ebene ein erhöhtes Konfliktpotenzial erkannt wurde.

Vor diesem Hintergrund erscheint eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der geplanten Nutzung auf diese Strukturen erforderlich.

6. Wasserhaushalt und topographische Situation

Die Fläche liegt in Hanglage. Eine bauliche Entwicklung kann in solchen Lagen Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss und den Wasserhaushalt haben, insbesondere bei Starkregenereignissen. Den vorliegenden Unterlagen ist nicht zu entnehmen, in welchem Umfang diese Aspekte untersucht wurden.

7. Zusammenhang mit der Biotopverbundplanung

Parallel zur Bauleitplanung wird derzeit eine kommunale Biotopverbundplanung durchgeführt. Nach den vorliegenden Erkenntnissen weisen Teile des betroffenen Bereichs bereits heute Funktionen im Biotopverbund auf oder besitzen entsprechendes Entwicklungspotenzial. Einige Grundstückseigentümer sind grundsätzlich bereit, ihre Flächen am Hackrain in diesem Zusammenhang zur Erhaltung der Artenvielfalt dort einzubringen.

Vor diesem Hintergrund erscheint eine abgestimmte Betrachtung zwischen Bauleitplanung und Biotopverbundplanung sinnvoll.

8. Landwirtschaftliche Nutzung

Die betroffenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung stellt einen wesentlichen Bestandteil der bestehenden Flächenstruktur dar. Vor diesem Hintergrund ist es aus meiner Sicht erforderlich, die Bedeutung dieser Flächen im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

9. Verkehr und Immissionsbelastung

Mit der geplanten gewerblichen Nutzung ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Dies betrifft insbesondere den Betrieb eines Bauhofs, Liefer- und Betriebsverkehr, sowie gegebenenfalls weitere gewerbliche Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund erscheint es erforderlich, die Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz sowie mögliche Immissionen näher zu untersuchen.

10. Gesamteinschätzung

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass zentrale Fragen der Planung derzeit nicht ausreichend geklärt erscheinen. Dies betrifft insbesondere:

- den tatsächlichen Flächenbedarf,
- die Auswahl des Standorts,
- die Berücksichtigung von Alternativen,
- sowie die Auswirkungen auf Umwelt, Landschaft und bestehende Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund rege ich an, die genannten Punkte im weiteren Verfahren vertieft zu prüfen und nachvollziehbar darzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Vor- & Zuname	[REDACTED]
Anschrift:	[REDACTED]

Stadt Bad Rappenau
Bauverwaltungsamt
Kirchplatz 4
74906 Bad Rappenau

Kirchardt, den 31.03.2026

Einwendung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur 5. Änderung des
Flächennutzungsplans 2013/2014
Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau – Kirchardt – Siegelsbach

Betroffene Flächen: Flurstücke [REDACTED] sowie angrenzende Grundstücke [REDACTED]
[REDACTED] in Kirchardt

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer der oben genannten Grundstücke im Bereich Kirchardt-Berwangen nehmen
wir zur geplanten Darstellung der gewerblichen Baufläche „Hackrain“ Stellung.

**1. Unmittelbare, existenzielle Betroffenheit des Grundstücks sowie unzumutbare
Beeinträchtigung der Wohnnutzung**

Wir sind wohnhaft in der [REDACTED] und Eigentümer des Flurstücks [REDACTED], das
sowohl von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans ist. Beim genannten
Grundstück handelt es sich um unseren Garten, der sowohl als Rückzugsort als auch zur
Selbstversorgung dient.

Unser Wohnhaus liegt direkt angrenzend an die geplante gewerbliche Baufläche. Die
vorgesehene Nutzung führt dazu, dass gewerbliche Anlagen und Betriebsflächen in
unmittelbarer Nähe zu unserem Wohnhaus entstehen sollen – in einer räumlichen Situation,
in der künftig von den geplanten Gewerbeflächen aus ein direkter Einblick in die Wohnräume
möglich wäre. Die Planung greift damit in besonders intensiver Weise in den geschützten
privaten Wohn- und Lebensbereich ein.

Es handelt sich nicht um eine bloße allgemeine Betroffenheit durch eine städtebauliche
Entwicklung, sondern um eine unmittelbare und konkrete Beeinträchtigung der
Wohnnutzung, die in ihrer Intensität weit über das übliche Maß hinausgeht. Die geplante
gewerbliche Nutzung führt zwangsläufig zu erheblichen und dauerhaft wirkenden
Belastungen, insbesondere durch:

- unmittelbare visuelle Beeinträchtigungen bis hin zu einer faktischen Aufhebung der
privaten Rückzugssphäre (Einsehbarkeit von Wohn- und Aufenthaltsbereichen),

Kenntnisnahme, die gewerbliche Baufläche „Hackrain“ wird aus der vorlie-
genden Flächennutzungsplanänderung herausgenommen und zu einem
späteren Zeitpunkt in einem separaten Änderungsverfahren weitergeführt.

- Lärmimmissionen durch den Betrieb eines Bauhofs sowie durch gewerbliche Nutzungen (Fahrzeuge, Maschinen, Rangierverkehr),
- zusätzliche Verkehrsbelastungen, auch in den frühen Morgenstunden (insbesondere Winterdienst),
- sowie eine grundlegende und irreversible Veränderung des Gebietscharakters von einem wohngeprägten Umfeld hin zu einem gewerblich geprägten Bereich.

Die damit verbundene Entwertung unseres Wohngrundstücks ist erheblich. Die Wohnqualität wird nicht nur gemindert, sondern in ihrem Kern beeinträchtigt. Der Schutz der Privatsphäre, der zu den wesentlichen Bestandteilen einer Wohnnutzung gehört, wird faktisch aufgehoben. Ob der Garten weiterhin zur Selbstversorgung nutzbar bleibt, wenn erst einmal Gewerbebetriebe sich dort angesiedelt haben bleibt zweifelhaft.

Hinzu kommt, dass wir ausdrücklich nicht bereit sind, unsere Grundstücke für die Umsetzung der Planung zur Verfügung zu stellen. Die Planung zielt damit erkennbar darauf ab, eine Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserem Grundstück zu ermöglichen, ohne unsere berechtigten Interessen als Eigentümer angemessen zu berücksichtigen.

Diese außergewöhnlich intensive Betroffenheit stellt einen besonders gewichtigen privaten Belang im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB dar.

Den vorliegenden Planunterlagen ist jedoch nicht zu entnehmen, dass die konkrete Situation unseres Grundstücks in der erforderlichen Tiefe untersucht wurde, die erheblichen Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und geplanter gewerblicher Nutzung angemessen bewertet wurden oder wirksame Maßnahmen zur Vermeidung dieser Konflikte ernsthaft geprüft wurden.

Vor diesem Hintergrund liegt ein erhebliches Abwägungsdefizit vor. Die Planung verkennt die besondere Schutzwürdigkeit unmittelbar angrenzender Wohnnutzung und überschreitet die Grenzen dessen, was Eigentümern im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zumutbar ist.

2. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne nur aufzustellen, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Erforderlichkeitsgebot stellt eine zentrale rechtliche Voraussetzung für jede Bauleitplanung dar.

Vorliegend fehlt es an einer nachvollziehbaren Darlegung dieser Erforderlichkeit.

In den Planunterlagen wird im Wesentlichen darauf abgestellt, dass der bestehende Bauhof sanierungsbedürftig und in seiner räumlichen Entwicklung eingeschränkt sei. Diese Feststellung allein genügt jedoch nicht, um die Ausweisung einer neuen gewerblichen Baufläche im Außenbereich zu rechtfertigen.

Insbesondere fehlen:

- eine konkrete und belastbare Bedarfsanalyse für den zukünftigen Bauhof,
- eine nachvollziehbare Darstellung der betrieblichen Anforderungen (z. B. Fahrzeuge, Hallen, Lagerflächen, Rangierflächen),
- eine darauf aufbauende Flächenbemessung,
- sowie eine klare Abgrenzung zwischen dem tatsächlichen Bedarf des Bauhofs und zusätzlichen gewerblichen Nutzungen.

Demgegenüber steht eine geplante Baufläche von etwa 1,4 bis 1,7 ha, die ein Vielfaches der derzeitigen Bauhoffsfläche darstellt. Ohne eine nachvollziehbare Herleitung dieses Flächenbedarfs bleibt unklar, ob die Planung überhaupt erforderlich ist oder ob sie über den tatsächlichen Bedarf hinausgeht.

Zudem wird in der Begründung des Flächennutzungsplans der Eindruck vermittelt, dass die Verlagerung an den Standort Hackrain aus städtebaulichen Gründen notwendig sei. Eine fachlich fundierte Herleitung dieser Einschätzung ist jedoch nicht erkennbar.

Die bloße Feststellung, ein neuer Standort sei „zweckmäßig“ oder „wirtschaftlich“, ersetzt nicht die rechtlich erforderliche Prüfung der städtebaulichen Notwendigkeit.

Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel daran, dass die Planung den Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB genügt.

3. Erhebliche Defizite in der Alternativenprüfung und Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Voraussetzung hierfür ist eine vollständige und sachgerechte Ermittlung der relevanten Belange, wozu regelmäßig auch eine nachvollziehbare Prüfung von Standortalternativen gehört.

Im Rahmen der Akteneinsicht wurde eine Alternativenprüfung vorgelegt, in der mehrere potenzielle Standorte im Gemeindegebiet benannt werden. Diese wurden jedoch überwiegend aus praktischen Gründen ausgeschlossen, insbesondere aufgrund von Eigentumsverhältnissen, fehlender kurzfristiger Verfügbarkeit oder konkurrierender Nutzungsinteressen. Eine solche Vorgehensweise genügt den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägung nicht.

Die Ablehnung von Standortalternativen muss sich in erster Linie an städtebaulichen, funktionalen und umweltbezogenen Kriterien orientieren. Reine Verfügbarkeitsüberlegungen oder wirtschaftliche Zweckmäßigkeitserwägungen können eine planerische Entscheidung nicht allein tragen, insbesondere wenn gleichzeitig erhebliche Eingriffe in Natur, Landschaft und bestehende Nutzungen erfolgen.

Hinzu kommt, dass die Alternativenprüfung nach den vorliegenden Unterlagen offenbar erst nachträglich erstellt wurde und damit nicht erkennbar als ergebnisoffener Bestandteil der ursprünglichen Planungsentscheidung diente. Dies wirft zusätzliche Zweifel an der inhaltlichen Tiefe und Objektivität der Prüfung auf.

Besonders kritisch ist, dass der gewählte Standort Hackrain in einem früheren Umweltbericht als Konfliktgebiet ausgewiesen ist, ökologisch hochwertige Strukturen aufweist und unmittelbar an bestehende Wohnbebauung grenzt.

Vor diesem Hintergrund hätte eine besonders sorgfältige und transparente Abwägung alternativer Standorte erfolgen müssen. Eine solche ist den vorliegenden Unterlagen jedoch nicht zu entnehmen.

Zudem bleibt unklar, weshalb bestehende Gewerbeflächen oder Innenentwicklungspotenziale, Umnutzungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet oder alternative Standorte mit geringeren Konfliktpotenzialen nicht vertieft geprüft wurden.

Insgesamt liegt damit ein erhebliches Abwägungsdefizit vor, da die Entscheidung zugunsten des Standorts Hackrain nicht auf einer nachvollziehbaren, fachlich fundierten und ergebnisoffenen Alternativenprüfung beruht.

4. Verstoß gegen Innenentwicklung und Raumordnungsgrundsätze

Die geplante Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen widerspricht zentralen Grundsätzen der Bauleitplanung.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei ist insbesondere der Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu beachten. Dieser Grundsatz wird vorliegend nicht ausreichend berücksichtigt.

Die Gemeinde legt nicht nachvollziehbar dar, dass geeignete Flächenpotenziale im Innenbereich ausgeschöpft wurden, bestehende Gewerbeflächen, Leerstände oder Brachflächen geprüft wurden oder alternative Standorte im Gemeindegebiet aus städtebaulichen Gründen tatsächlich ungeeignet sind.

Die im Rahmen der Akteneinsicht vorgelegte Alternativenprüfung beschränkt sich im Wesentlichen auf praktische Gesichtspunkte wie Eigentumsverhältnisse oder Verfügbarkeiten. Diese Kriterien können eine Inanspruchnahme ökologisch sensibler Außenbereichsflächen jedoch nicht rechtfertigen.

Besonders kritisch ist in diesem Zusammenhang, dass im Gemeindegebiet – wie bekannt – durchaus alternative Flächen, Leerstände oder Umnutzungspotenziale bestehen, die nicht mit vergleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wären.

Darüber hinaus führt die geplante Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Bereich Hackrain zu einer weiteren Zersiedelung der Landschaft. Der Standort liegt am Ortsrand und ist bislang nicht erschlossen. Eine solche Entwicklung widerspricht den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die eine konzentrierte Siedlungsentwicklung und die Vermeidung bandartiger oder isolierter Siedlungserweiterungen vorsehen. Insgesamt fehlt es daher an einer schlüssigen Begründung, weshalb der gewählte Standort gegenüber anderen Alternativen vorzugswürdig sein soll.

5. Umwelt- und Naturschutz – Eingriff in ökologisch hochwertiges und funktional bedeutsames Gebiet

Die betroffenen Flächen weisen eine hohe ökologische Bedeutung auf und erfüllen mehrere zentrale Funktionen im Naturhaushalt. Es handelt sich um eine strukturreiche Kulturlandschaft mit: Streuobstbeständen und Altbäumen mit Höhlenstrukturen, extensiv genutzten Grünlandflächen, Hecken, Gehölzsäumen und Übergangsbereichen zwischen Siedlung und Offenland. Diese Strukturen bieten Lebensräume für eine Vielzahl von Tierarten und tragen wesentlich zur biologischen Vielfalt bei.

Darüber hinaus liegt das Gebiet innerhalb von Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte und erfüllt gleichzeitig Funktionen im Biotopverbund der Gewässerlandschaften. Damit liegt eine sogenannte funktionale Überlagerung mehrerer Biotopverbundsysteme vor, was die ökologische Bedeutung der Fläche zusätzlich erhöht.

Die Fläche übernimmt insbesondere die Funktion eines Trittsteinbiotops, das den Austausch zwischen verschiedenen Lebensräumen ermöglicht. Eine solche Funktion ist regelmäßig nicht kurzfristig oder gleichwertig ersetzbar.

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan wird der Bereich Hackrain ausdrücklich als Konfliktgebiet ausgewiesen. Dies verdeutlicht, dass bereits auf Planungsebene erhebliche Konflikte zwischen der vorgesehenen Nutzung und den Umweltbelangen erkannt wurden.

Die geplante gewerbliche Nutzung würde zu folgenden erheblichen Beeinträchtigungen führen:

- dauerhafter Verlust von Streuobstbeständen und Biotopstrukturen,
- Unterbrechung bestehender Biotopverbundachsen,
- Beeinträchtigung oder Verlust von Lebensräumen geschützter und gefährdeter Arten,
- Reduzierung der strukturellen Vielfalt der Landschaft,
- langfristige Minderung der Biodiversität.

Besonders kritisch ist, dass bestehende, gewachsene und funktionierende Biotopstrukturen zerstört würden. Nach den Grundsätzen des Naturschutzrechts hat jedoch der Erhalt bestehender hochwertiger Strukturen grundsätzlich Vorrang vor der Schaffung neuer Ausgleichsflächen.

Ein möglicher Ausgleich kann die spezifischen Funktionen der bestehenden Fläche – insbesondere als Teil eines funktionierenden Biotopverbunds – nur eingeschränkt ersetzen.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Fläche aufgrund ihrer Lage und Struktur auch klimatische Funktionen (Kaltluftentstehung, Frischluftzufuhr) erfüllt sowie zur Stabilisierung des Wasserhaushalts beiträgt.

Insgesamt handelt es sich daher um einen Standort, bei dem die Eingriffe in Natur und Landschaft besonders schwer wiegen und nur bei eindeutig nachgewiesener Erforderlichkeit gerechtfertigt wären. Eine solche Darlegung liegt nicht vor.

6. Beeinträchtigung des Wasserhaushalts und Risiken durch Starkregenereignisse

Die betroffenen Flächen weisen aufgrund ihrer topographischen Lage eine Hangneigung auf. Diese führt bereits im Bestand dazu, dass Niederschlagswasser oberflächlich in Richtung der tiefer gelegenen Bereiche abfließt.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung ist mit einer erheblichen Versiegelung der Flächen zu rechnen. Dies hat zur Folge, dass die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens deutlich reduziert wird und Niederschlagswasser verstärkt oberflächlich abfließt.

Insbesondere bei Starkregenereignissen kann dies zu einer erheblichen Erhöhung des Oberflächenabflusses, einer Überlastung bestehender Entwässerungssysteme, sowie zu lokalen Überflutungsrisiken in angrenzenden Bereichen führen.

Vor dem Hintergrund zunehmender Extremwetterereignisse kommt der Berücksichtigung solcher Aspekte eine besondere Bedeutung zu. Gleichwohl ist den vorliegenden Planunterlagen keine vertiefte Auseinandersetzung mit diesen Fragestellungen zu entnehmen.

Es fehlt insbesondere an einer nachvollziehbaren Untersuchung, inwieweit die geplante Bebauung zu einer Verschärfung der bestehenden Abflusssituation führen kann und welche Maßnahmen erforderlich wären, um negative Auswirkungen zu vermeiden.

7. Widerspruch zur laufenden Biotopverbundplanung und fehlende planerische Abstimmung

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird derzeit eine kommunale Biotopverbundplanung durchgeführt.

Ziel dieser Planung ist es, bestehende Lebensräume zu sichern, zu entwickeln und miteinander zu vernetzen. Dabei gilt nach den fachlichen Vorgaben des Naturschutzrechts, dass bestehende Kernflächen des Biotopverbunds vorrangig zu erhalten sind.

Die betroffenen Flächen weisen bereits heute Strukturen auf, die für den Biotopverbund von Bedeutung sind. Darüber hinaus haben mehrere Eigentümer ausdrücklich ihre Bereitschaft erklärt, ihre Grundstücke aktiv in die Biotopverbundplanung einzubringen und damit einen Beitrag zur Förderung der biologischen Vielfalt zu leisten. Vor diesem Hintergrund besteht ein offensichtlicher Zielkonflikt zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und den Zielen der Biotopverbundplanung. Besonders kritisch ist, dass die Fläche teilweise bereits als Kernfläche des Biotopverbunds einzuordnen ist, angrenzende Flächen ebenfalls hohe naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen und somit ein funktional zusammenhängender Lebensraum betroffen ist. Eine nachvollziehbare Abstimmung zwischen Bauleitplanung und Biotopverbundplanung ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Dies lässt darauf schließen, dass die naturschutzfachlichen Belange nicht in dem erforderlichen Umfang in die planerische Abwägung eingestellt wurden.

Im Rahmen der laufenden kommunalen Biotopverbundplanung wurden die betroffenen Flächen sowie deren ökologische Bedeutung in das Verfahren eingebracht und von der fachlich beauftragten Stelle zur weiteren Bearbeitung aufgenommen. Damit liegen der Gemeinde Hinweise vor, dass es sich um Flächen mit potenziell relevanter Funktion im Biotopverbund handelt.

Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht besonders erklärungsbedürftig, weshalb ausgerechnet diese Flächen – trotz ihrer erkennbaren ökologischen Bedeutung und trotz bestehender Alternativen – für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen werden.

8. Landwirtschaftliche Bedeutung der Flächen und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Unsere Grundstücke werden teilweise landwirtschaftlich zur Selbstversorgung genutzt und sind hierfür auch geeignet und stellen damit eine wertvolle Ressource dar.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind landwirtschaftliche Flächen bei der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Der Verlust solcher Flächen ist nur dann gerechtfertigt, wenn hierfür eine zwingende städtebauliche Notwendigkeit besteht und keine geeigneten Alternativen zur Verfügung stehen.

Vorliegend fehlt es jedoch – wie bereits ausgeführt – an einer nachvollziehbaren Darlegung der Erforderlichkeit sowie an einer belastbaren Alternativenprüfung. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich nutzbarer Flächen im Außenbereich steht daher im Widerspruch zu dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

9. Verkehrs- und Immissionsbelastungen

Die geplante gewerbliche Nutzung führt zwangsläufig zu zusätzlichen Verkehrs- und Immissionsbelastungen. Hierzu zählen insbesondere zusätzlicher Lkw-Verkehr, regelmäßige

Fahrbewegungen eines Bauhofs, Rangier- und Umschlagprozesse, Winterdienstseinsätze in den frühen Morgenstunden sowie zusätzliche Abgas- und Geräuschbelastungen. Diese Belastungen wirken sich nicht nur auf die angrenzende Wohnbebauung aus, sondern betreffen auch die Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke.

Besonders zu berücksichtigen ist, dass bereits heute eine erhebliche Vorbelastung durch das Feuerwehrhaus besteht. Die zusätzliche gewerbliche Nutzung führt zu einer weiteren Verdichtung der Immissionsbelastung, ohne dass eine Gesamtbetrachtung dieser Situation erfolgt ist.

Eine nachvollziehbare Untersuchung der zu erwartenden Immissionen sowie deren Auswirkungen auf die Umgebung ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen.

10. Gesamtwürdigung und Abwägungsdefizit

Zusammenfassend weist die Planung erhebliche Defizite auf.

Diese betreffen insbesondere:

- die fehlende städtebauliche Erforderlichkeit,
- die unzureichende Alternativenprüfung,
- die Inanspruchnahme ökologisch hochwertiger Flächen,
- die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts,
- den Widerspruch zur Biotopverbundplanung,
- den Verlust landwirtschaftlicher Flächen,
- sowie die zusätzlichen Verkehrs- und Immissionsbelastungen.

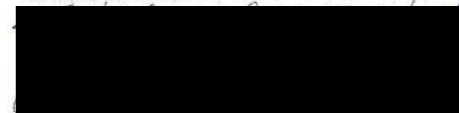
Die aufgezeigten Aspekte wurden in den vorliegenden Unterlagen entweder nicht oder nicht in ausreichender Tiefe berücksichtigt.

Insgesamt entsteht der Eindruck, dass die Entscheidung für den Standort Hackrain nicht auf einer umfassenden und ausgewogenen Abwägung aller relevanten Belange beruht.

Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Planung.

Wir regen daher an, die geplante Darstellung der gewerblichen Baufläche „Hackrain“ im weiteren Verfahren grundlegend zu überarbeiten und alternative Lösungen ernsthaft zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Bad Rappenau
Bauverwaltungsamt
Kirchplatz 4
74906 Bad Rappenau

Kirchardt, den 31.03.2026

Einwendung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur 5. Änderung des
Flächennutzungsplans 2013/2014

Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau – Kirchardt – Siegelsbach

Betroffene Flächen: Flurstücke [REDACTED] sowie angrenzende Grundstücke [REDACTED] in
Kirchardt

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümerin der oben genannten Grundstücke im Bereich Kirchardt-Berwangen nehme
ich zur geplanten Darstellung der gewerblichen Baufläche „Hackrain“ Stellung.

**1. Unmittelbare, existenzielle Betroffenheit des Grundstücks sowie unzumutbare
Beeinträchtigung der Wohnnutzung**

Ich bin wohnhaft in der [REDACTED] und Eigentümerin des Flurstücks [REDACTED] das sowohl
von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans als auch unmittelbar vom
Bebauungsplan „Hackrain“ betroffen ist.

Mein Wohnhaus liegt direkt angrenzend an die geplante gewerbliche Baufläche. Die
vorgesehene Nutzung führt dazu, dass gewerbliche Anlagen und Betriebsflächen in
unmittelbarer Nähe zu meinem Wohnhaus entstehen sollen – in einer räumlichen Situation,
in der künftig von den geplanten Gewerbeflächen aus ein direkter Einblick in die Wohnräume
möglich wäre. Die Planung greift damit in besonders intensiver Weise in den geschützten
privaten Wohn- und Lebensbereich ein.

Es handelt sich nicht um eine bloße allgemeine Betroffenheit durch eine städtebauliche
Entwicklung, sondern um eine unmittelbare und konkrete Beeinträchtigung der
Wohnnutzung, die in ihrer Intensität weit über das übliche Maß hinausgeht. Die geplante
gewerbliche Nutzung führt zwangsläufig zu erheblichen und dauerhaft wirkenden
Belastungen, insbesondere durch:

- unmittelbare visuelle Beeinträchtigungen bis hin zu einer faktischen Aufhebung der
privaten Rückzugssphäre (Einsehbarkeit von Wohn- und Aufenthaltsbereichen),

Kenntnisnahme, die gewerbliche Baufläche „Hackrain“ wird aus der vorlie-
genden Flächennutzungsplanänderung herausgenommen und zu einem
späteren Zeitpunkt in einem separaten Änderungsverfahren weitergeführt

- Lärmimmissionen durch den Betrieb eines Bauhofs sowie durch gewerbliche Nutzungen (Fahrzeuge, Maschinen, Rangierverkehr),
- zusätzliche Verkehrsbelastungen, auch in den frühen Morgenstunden (insbesondere Winterdienst),
- sowie eine grundlegende und irreversible Veränderung des Gebietscharakters von einem wohngeprägten Umfeld hin zu einem gewerblich geprägten Bereich.

Die damit verbundene Entwertung meines Wohngrundstücks ist erheblich. Die Wohnqualität wird nicht nur gemindert, sondern in ihrem Kern beeinträchtigt. Der Schutz der Privatsphäre, der zu den wesentlichen Bestandteilen einer Wohnnutzung gehört, wird faktisch aufgehoben.

Hinzu kommt, dass ich ausdrücklich nicht bereit bin, mein Grundstück für die Umsetzung der Planung zur Verfügung zu stellen. Die Planung zielt damit erkennbar darauf ab, eine Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu meinem Grundstück zu ermöglichen, ohne meine berechtigten Interessen als Eigentümer angemessen zu berücksichtigen.

Diese außergewöhnlich intensive Betroffenheit stellt einen besonders gewichtigen privaten Belang im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB dar.

Den vorliegenden Planunterlagen ist jedoch nicht zu entnehmen, dass die konkrete Situation meines Grundstücks in der erforderlichen Tiefe untersucht wurde, die erheblichen Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und geplanter gewerblicher Nutzung angemessen bewertet wurden oder wirksame Maßnahmen zur Vermeidung dieser Konflikte ernsthaft geprüft wurden.

Vor diesem Hintergrund liegt ein erhebliches Abwägungsdefizit vor. Die Planung erkennt die besondere Schutzwürdigkeit unmittelbar angrenzender Wohnnutzung und überschreitet die Grenzen dessen, was Eigentümern im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zumutbar ist.

2. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne nur aufzustellen, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Erforderlichkeitsgebot stellt eine zentrale rechtliche Voraussetzung für jede Bauleitplanung dar.

Vorliegend fehlt es an einer nachvollziehbaren Darlegung dieser Erforderlichkeit.

In den Planunterlagen wird im Wesentlichen darauf abgestellt, dass der bestehende Bauhof sanierungsbedürftig und in seiner räumlichen Entwicklung eingeschränkt sei. Diese Feststellung allein genügt jedoch nicht, um die Ausweisung einer neuen gewerblichen Baufläche im Außenbereich zu rechtfertigen.

Insbesondere fehlen:

- eine konkrete und belastbare Bedarfsanalyse für den zukünftigen Bauhof,
- eine nachvollziehbare Darstellung der betrieblichen Anforderungen (z. B. Fahrzeuge, Hallen, Lagerflächen, Rangierflächen),
- eine darauf aufbauende Flächenbemessung,
- sowie eine klare Abgrenzung zwischen dem tatsächlichen Bedarf des Bauhofs und zusätzlichen gewerblichen Nutzungen.

Demgegenüber steht eine geplante Baufläche von etwa 1,4 bis 1,7 ha, die ein Vielfaches der derzeitigen Bauhoffsfläche darstellt. Ohne eine nachvollziehbare Herleitung dieses Flächenbedarfs bleibt unklar, ob die Planung überhaupt erforderlich ist oder ob sie über den tatsächlichen Bedarf hinausgeht.

Zudem wird in der Begründung des Flächennutzungsplans der Eindruck vermittelt, dass die Verlagerung an den Standort Hackrain aus städtebaulichen Gründen notwendig sei. Eine fachlich fundierte Herleitung dieser Einschätzung ist jedoch nicht erkennbar.

Die bloße Feststellung, ein neuer Standort sei „zweckmäßig“ oder „wirtschaftlich“, ersetzt nicht die rechtlich erforderliche Prüfung der städtebaulichen Notwendigkeit.

Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel daran, dass die Planung den Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB genügt.

3. Erhebliche Defizite in der Alternativenprüfung und Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Voraussetzung hierfür ist eine vollständige und sachgerechte Ermittlung der relevanten Belange, wozu regelmäßig auch eine nachvollziehbare Prüfung von Standortalternativen gehört.

Im Rahmen der Akteneinsicht wurde eine Alternativenprüfung vorgelegt, in der mehrere potenzielle Standorte im Gemeindegebiet benannt werden. Diese wurden jedoch überwiegend aus praktischen Gründen ausgeschlossen, insbesondere aufgrund von Eigentumsverhältnissen, fehlender kurzfristiger Verfügbarkeit oder konkurrierender Nutzungsinteressen. Eine solche Vorgehensweise genügt den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägung nicht.

Die Ablehnung von Standortalternativen muss sich in erster Linie an städtebaulichen, funktionalen und umweltbezogenen Kriterien orientieren. Reine Verfügbarkeitsüberlegungen oder wirtschaftliche Zweckmäßigkeitserwägungen können eine planerische Entscheidung nicht allein tragen, insbesondere wenn gleichzeitig erhebliche Eingriffe in Natur, Landschaft und bestehende Nutzungen erfolgen.

Hinzu kommt, dass die Alternativenprüfung nach den vorliegenden Unterlagen offenbar erst nachträglich erstellt wurde und damit nicht erkennbar als ergebnisoffener Bestandteil der

ursprünglichen Planungsentscheidung diene. Dies wirft zusätzliche Zweifel an der inhaltlichen Tiefe und Objektivität der Prüfung auf.

Besonders kritisch ist, dass der gewählte Standort Hackrain in einem früheren Umweltbericht als Konfliktgebiet ausgewiesen ist, ökologisch hochwertige Strukturen aufweist und unmittelbar an bestehende Wohnbebauung grenzt.

Vor diesem Hintergrund hätte eine besonders sorgfältige und transparente Abwägung alternativer Standorte erfolgen müssen. Eine solche ist den vorliegenden Unterlagen jedoch nicht zu entnehmen.

Zudem bleibt unklar, weshalb bestehende Gewerbeflächen oder Innenentwicklungspotenziale, Umnutzungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet oder alternative Standorte mit geringeren Konfliktpotenzialen nicht vertieft geprüft wurden.

Insgesamt liegt damit ein erhebliches Abwägungsdefizit vor, da die Entscheidung zugunsten des Standorts Hackrain nicht auf einer nachvollziehbaren, fachlich fundierten und ergebnisoffenen Alternativenprüfung beruht.

4. Verstoß gegen Innenentwicklung und Raumordnungsgrundsätze

Die geplante Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen widerspricht zentralen Grundsätzen der Bauleitplanung.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei ist insbesondere der Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu beachten. Dieser Grundsatz wird vorliegend nicht ausreichend berücksichtigt.

Die Gemeinde legt nicht nachvollziehbar dar, dass geeignete Flächenpotenziale im Innenbereich ausgeschöpft wurden, bestehende Gewerbeflächen, Leerstände oder Brachflächen geprüft wurden oder alternative Standorte im Gemeindegebiet aus städtebaulichen Gründen tatsächlich ungeeignet sind.

Die im Rahmen der Akteneinsicht vorgelegte Alternativenprüfung beschränkt sich im Wesentlichen auf praktische Gesichtspunkte wie Eigentumsverhältnisse oder Verfügbarkeiten. Diese Kriterien können eine Inanspruchnahme ökologisch sensibler Außenbereichsflächen jedoch nicht rechtfertigen.

Besonders kritisch ist in diesem Zusammenhang, dass im Gemeindegebiet – wie bekannt – durchaus alternative Flächen, Leerstände oder Umnutzungspotenziale bestehen, die nicht mit vergleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wären.

Darüber hinaus führt die geplante Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Bereich Hackrain zu einer weiteren Zersiedelung der Landschaft. Der Standort liegt am Ortsrand und ist bislang nicht erschlossen. Eine solche Entwicklung widerspricht den übergeordneten

Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die eine konzentrierte Siedlungsentwicklung und die Vermeidung bandartiger oder isolierter Siedlungserweiterungen vorsehen. Insgesamt fehlt es daher an einer schlüssigen Begründung, weshalb der gewählte Standort gegenüber anderen Alternativen vorzugswürdig sein soll.

5. Umwelt- und Naturschutz – Eingriff in ökologisch hochwertiges und funktional bedeutsames Gebiet

Die betroffenen Flächen weisen eine hohe ökologische Bedeutung auf und erfüllen mehrere zentrale Funktionen im Naturhaushalt. Es handelt sich um eine strukturreiche Kulturlandschaft mit: Streuobstbeständen und Altbäumen mit Höhlenstrukturen, extensiv genutzten Grünlandflächen, Hecken, Gehölzsäumen und Übergangsbereichen zwischen Siedlung und Offenland. Diese Strukturen bieten Lebensräume für eine Vielzahl von Tierarten und tragen wesentlich zur biologischen Vielfalt bei.

Darüber hinaus liegt das Gebiet innerhalb von Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte und erfüllt gleichzeitig Funktionen im Biotopverbund der Gewässerlandschaften. Damit liegt eine sogenannte funktionale Überlagerung mehrerer Biotopverbundsysteme vor, was die ökologische Bedeutung der Fläche zusätzlich erhöht.

Die Fläche übernimmt insbesondere die Funktion eines Trittsteinbiotops, das den Austausch zwischen verschiedenen Lebensräumen ermöglicht. Eine solche Funktion ist regelmäßig nicht kurzfristig oder gleichwertig ersetzbar.

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan wird der Bereich Hackrain ausdrücklich als Konfliktgebiet ausgewiesen. Dies verdeutlicht, dass bereits auf Planungsebene erhebliche Konflikte zwischen der vorgesehenen Nutzung und den Umweltbelangen erkannt wurden.

Die geplante gewerbliche Nutzung würde zu folgenden erheblichen Beeinträchtigungen führen:

- dauerhafter Verlust von Streuobstbeständen und Biotopstrukturen,
- Unterbrechung bestehender Biotopverbundachsen,
- Beeinträchtigung oder Verlust von Lebensräumen geschützter und gefährdeter Arten,
- Reduzierung der strukturellen Vielfalt der Landschaft,
- langfristige Minderung der Biodiversität.

Besonders kritisch ist, dass bestehende, gewachsene und funktionierende Biotopstrukturen zerstört würden. Nach den Grundsätzen des Naturschutzrechts hat jedoch der Erhalt bestehender hochwertiger Strukturen grundsätzlich Vorrang vor der Schaffung neuer Ausgleichsflächen.

Ein möglicher Ausgleich kann die spezifischen Funktionen der bestehenden Fläche – insbesondere als Teil eines funktionierenden Biotopverbunds – nur eingeschränkt ersetzen.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Fläche aufgrund ihrer Lage und Struktur auch klimatische Funktionen (Kaltluftentstehung, Frischluftzufuhr) erfüllt sowie zur Stabilisierung des Wasserhaushalts beiträgt.

Insgesamt handelt es sich daher um einen Standort, bei dem die Eingriffe in Natur und Landschaft besonders schwer wiegen und nur bei eindeutig nachgewiesener Erforderlichkeit gerechtfertigt wären. Eine solche Darlegung liegt nicht vor.

6. Beeinträchtigung des Wasserhaushalts und Risiken durch Starkregenereignisse

Die betroffenen Flächen weisen aufgrund ihrer topographischen Lage eine Hangneigung auf. Diese führt bereits im Bestand dazu, dass Niederschlagswasser oberflächlich in Richtung der tiefer gelegenen Bereiche abfließt.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung ist mit einer erheblichen Versiegelung der Flächen zu rechnen. Dies hat zur Folge, dass die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens deutlich reduziert wird und Niederschlagswasser verstärkt oberflächlich abfließt.

Insbesondere bei Starkregenereignissen kann dies zu einer erheblichen Erhöhung des Oberflächenabflusses, einer Überlastung bestehender Entwässerungssysteme, sowie zu lokalen Überflutungsrisiken in angrenzenden Bereichen führen.

Vor dem Hintergrund zunehmender Extremwetterereignisse kommt der Berücksichtigung solcher Aspekte eine besondere Bedeutung zu. Gleichwohl ist den vorliegenden Planunterlagen keine vertiefte Auseinandersetzung mit diesen Fragestellungen zu entnehmen.

Es fehlt insbesondere an einer nachvollziehbaren Untersuchung, inwieweit die geplante Bebauung zu einer Verschärfung der bestehenden Abflusssituation führen kann und welche Maßnahmen erforderlich wären, um negative Auswirkungen zu vermeiden.

7. Widerspruch zur laufenden Biotopverbundplanung und fehlende planerische Abstimmung

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird derzeit eine kommunale Biotopverbundplanung durchgeführt. Ziel dieser Planung ist es, bestehende Lebensräume zu sichern, zu entwickeln und miteinander zu vernetzen. Dabei gilt nach den fachlichen Vorgaben des Naturschutzrechts, dass bestehende Kernflächen des Biotopverbunds vorrangig zu erhalten sind. Die betroffenen Flächen weisen bereits heute Strukturen auf, die für den Biotopverbund von Bedeutung sind. Darüber hinaus haben mehrere Eigentümer ausdrücklich ihre Bereitschaft erklärt, ihre Grundstücke aktiv in die Biotopverbundplanung einzubringen und damit einen Beitrag zur Förderung der biologischen Vielfalt zu leisten. Vor diesem Hintergrund besteht Widerspruch zur laufenden Biotopverbundplanung und fehlende planerische Abstimmung.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird derzeit eine kommunale Biotopverbundplanung durchgeführt.

ein offensichtlicher Zielkonflikt zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und den Zielen der Biotopverbundplanung. Besonders kritisch ist, dass die Fläche teilweise bereits als Kernfläche des Biotopverbunds einzuordnen ist, angrenzende Flächen ebenfalls hohe naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen und somit ein funktional zusammenhängender Lebensraum betroffen ist. Eine nachvollziehbare Abstimmung zwischen Bauleitplanung und Biotopverbundplanung ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Dies lässt darauf schließen, dass die naturschutzfachlichen Belange nicht in dem erforderlichen Umfang in die planerische Abwägung eingestellt wurden.

Der Gemeinde Kirchardt liege längst Hinweise vor, dass es sich bei den Flächen rund um die Streuobstwiesen um Flächen mit potenziell relevanter Funktion im Biotopverbund handelt. Vor diesem Hintergrund ist es aus meiner Sicht besonders erklärungsbedürftig, weshalb ausgerechnet diese Flächen – trotz ihrer erkennbaren ökologischen Bedeutung und trotz bestehender Alternativen – für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen werden. Die betroffenen Flächen sind Gegenstand der aktuell laufenden Biotopverbundplanung und wurden dort als ökologisch relevante Strukturen in das Verfahren eingebracht. Gleichzeitig hält die Gemeinde an einer gewerblichen Überplanung genau dieser Flächen fest. Es entsteht damit der Eindruck, dass Erkenntnisse zum Biotopverbund zwar erhoben, in der konkreten Planung jedoch nicht konsequent berücksichtigt werden.

8. Landwirtschaftliche Bedeutung der Flächen und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die betroffenen Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt bzw. sind hierfür geeignet und stellen damit eine wertvolle Ressource dar.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind landwirtschaftliche Flächen bei der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Der Verlust solcher Flächen ist nur dann gerechtfertigt, wenn hierfür eine zwingende städtebauliche Notwendigkeit besteht und keine geeigneten Alternativen zur Verfügung stehen.

Vorliegend fehlt es jedoch – wie bereits ausgeführt – an einer nachvollziehbaren Darlegung der Erforderlichkeit sowie an einer belastbaren Alternativenprüfung. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich nutzbarer Flächen im Außenbereich steht daher im Widerspruch zu dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

9. Verkehrs- und Immissionsbelastungen

Die geplante gewerbliche Nutzung führt zwangsläufig zu zusätzlichen Verkehrs- und Immissionsbelastungen. Hierzu zählen insbesondere zusätzlicher Lkw-Verkehr, regelmäßige Fahrbewegungen eines Bauhofs, Rangier- und Umschlagprozesse, Winterdienstesätze in den frühen Morgenstunden sowie zusätzliche Abgas- und Geräuschbelastungen. Diese Belastungen wirken sich nicht nur auf die angrenzende Wohnbebauung aus, sondern betreffen auch die Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke.

Besonders zu berücksichtigen ist, dass bereits heute eine erhebliche Vorbelastung durch das Feuerwehrhaus besteht. Die zusätzliche gewerbliche Nutzung führt zu einer weiteren Verdichtung der Immissionsbelastung, ohne dass eine Gesamtbetrachtung dieser Situation erfolgt ist.

Eine nachvollziehbare Untersuchung der zu erwartenden Immissionen sowie deren Auswirkungen auf die Umgebung ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen.

10. Gesamtwürdigung und Abwägungsdefizit

Zusammenfassend weist die Planung erhebliche Defizite auf.

Diese betreffen insbesondere:

- die fehlende städtebauliche Erforderlichkeit,
- die unzureichende Alternativenprüfung,
- die Inanspruchnahme ökologisch hochwertiger Flächen,
- die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts,
- den Widerspruch zur Biotopverbundplanung,
- den Verlust landwirtschaftlicher Flächen,
- sowie die zusätzlichen Verkehrs- und Immissionsbelastungen.

Die aufgeführten Aspekte wurden in den vorliegenden Unterlagen entweder nicht oder nicht in ausreichender Tiefe berücksichtigt.

Insgesamt entsteht der Eindruck, dass die Entscheidung für den Standort Hackrain nicht auf einer umfassenden und ausgewogenen Abwägung aller relevanten Belange beruht.

Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Planung.

Wir regen daher an, die geplante Darstellung der gewerblichen Baufläche „Hackrain“ im weiteren Verfahren grundlegend zu überarbeiten und alternative Lösungen ernsthaft zu prüfen.

- den Verlust landwirtschaftlicher Flächen
- sowie die zusätzlichen Verkehrs- und Immissionsbelastungen

Mit freundlichen Grüßen

Die in den vorliegenden Unterlagen angegebenen Kontaktdaten sind zu entnehmen.

Vor- & Zuname	[REDACTED]
Anschrift	[REDACTED]