

**Gemeindeverwaltungsverband
Durmersheim**

**5. Änderung des
Flächennutzungsplans**

für die Teilgemeinde
Bietigheim zu
Gewerbeentwicklungen an der B 3

Begründung mit
Planausschnitten
der Änderungsbereiche

Vorentwurf
07. November 2025

Bearbeitung:

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstr. 13 76135 Karlsruhe

T.: 0721 - 83 103 – 0 mail@planer-ka.de



Inhaltsverzeichnis

Verfahrensvermerke	3
Teil A / Zeichnerischer Teil	5
Teil B / Begründung	8
1 Anlass der FNP-Änderung	8
2 Erläuterung der vorgesehenen Änderungsbereiche im Einzelnen	10
2.1 Bereich 1: Erweiterung des Gewerbegebietes ‚Ehemaliges Bundeswehrgerätelager‘	10
2.2 Bereich 2: Gewerbegebiet an der Bundesstraße 3 - Teilabschnitt 1	12
2.3 Bereich 3: Recyclingbetrieb, Bodenzwischenlager am Kieswerk	16

Umweltbericht (als gesondertes Dokument und gesonderter Bestandteil der Begründung)
– wird im weiteren Verfahren noch ergänzt –

Zusammenfassende Erklärung

– wird ergänzt nach Abschluss des Verfahrens –

Weitere gesonderte Anlagen zum Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans zu Bereich 2: Gewerbegebiet an der Bundesstraße 3 - Teilabschnitt 1

- Antrag auf Waldumwandlung nach §10 Landeswaldgesetz vom 31.10.2025
(Nabu Waldinstitut, Bühl)
- Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung vom 13.02.2025
(PLAN L, Bühlertal in Zusammenarbeit mit Wald + Corbe, Hügelsheim)
- Verkehrstechnische Untersuchung vom 12.05.2025
(Koehler & Leutwein, Karlsruhe)
- Schalltechnische Untersuchung vom 18.07.2025
(Koehler & Leutwein, Karlsruhe)

Verfahrensvermerke

- | | | |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1 | Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der öffentlichen Sitzung der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverband Durmersheim | 15.07.2025 |
| 2 | Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3(1) und § 4(1) BauGB am | |
| 3 | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in den Gemeindeanzeigern der Gemeinden Au am Rhein, Bietigheim, Elchesheim-Iltingen und Durmersheim in der | |
| 4 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB durch Veröffentlichung im Internet und Auslegung der Planunterlagen in den Rathäusern der 4 Gemeinden des Verwaltungsverbandes Durmersheim (ortsüblich bekannt gemacht in der KW xx) | |
| 5 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB durch Benachrichtigung und Frist zur Abgabe einer Stellungnahme | |
| 6 | Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3(2) BauGB sowie zur Einholung der Stellungnahmen nach § 4(2) BauGB am | |
| 7 | Veröffentlichung nach § 3(2) BauGB und Auslegung in den Rathäusern der 4 Gemeinden des Verwaltungsverbandes (ortsüblich bekannt gemacht in der KW xx) | vom
bis |
| 8 | Einholung der Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB mit Benachrichtigung und Frist zur Abgabe einer Stellungnahme | vom
bis |
| 9 | Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der öffentlichen Sitzung der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverband Durmersheim am | |
| 18 | Feststellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der öffentlichen Sitzung der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverband Durmersheim am | |

Ausfertigung

Durmersheim, den

Klaus Eckert, Verbandsvorsitzender

Genehmigung

Das Genehmigungsverfahren wurde

mit Erlass vom
durch das Landratsamt Rastatt abgeschlossen.

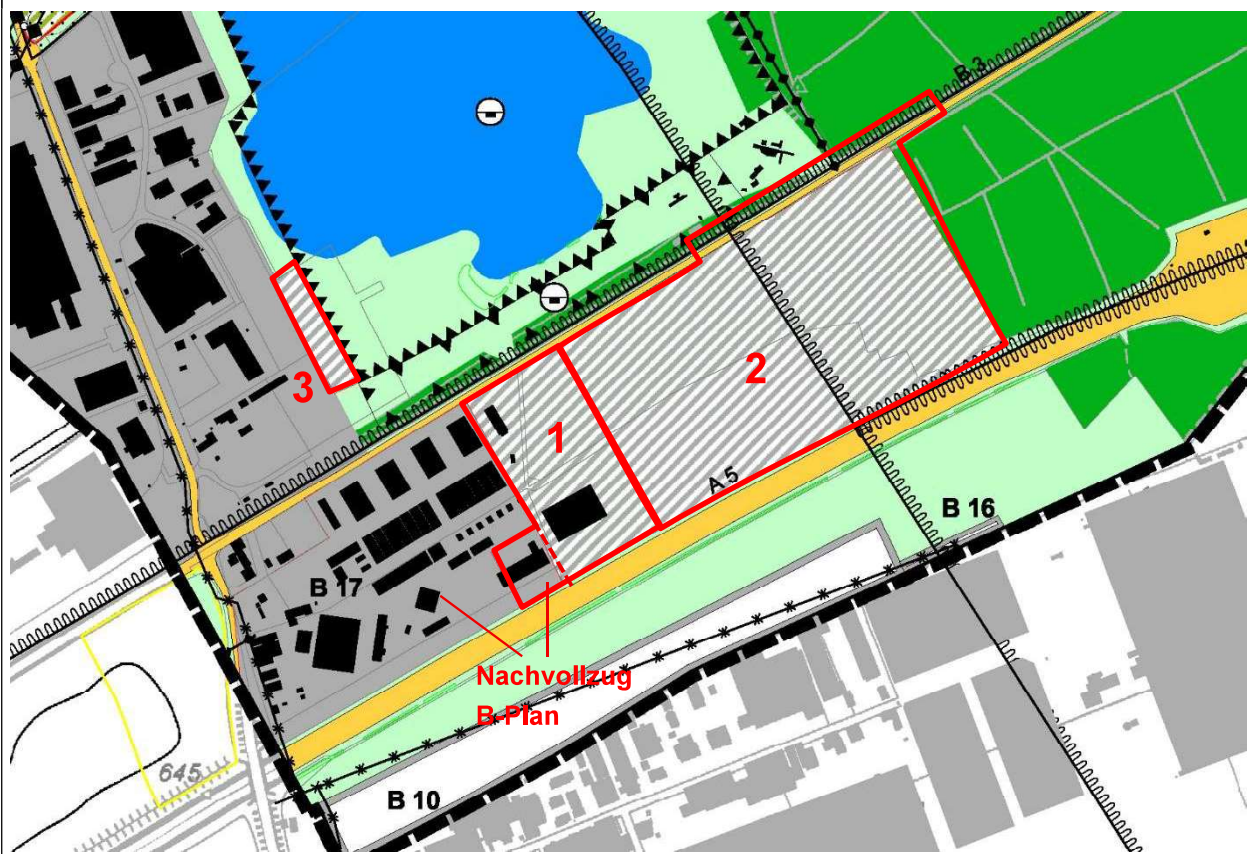
Bekanntmachung

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung in den Gemeindeanzeigern
der Gemeinden Au am Rhein, Bietigheim, Elchesheim-Illingen und Durmersheim
vom wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

Teil A / Zeichnerischer Teil



Darstellung bisher im Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche



Darstellung in der vorgesehenen 5. Änderung Flächennutzungsplan

Hinweise zur Bearbeitung

Grundlage der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung. Derzeit befindet sich auch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Verfahren; dieses ist jedoch noch nicht abgeschlossen.


In der vorangegangenen Abbildung sind die vorgesehenen Änderungen in einer Gegenüberstellung der bisherigen Darstellung im FNP (in der Fassung der rechtsgültigen 3. Änderung) und der geplanten Darstellung im Zuge der 5. Änderung FNP aufgeführt.


Im Mai 2025 wurde in die Planzeichnung das aktuelle Kataster (Gebäude / Flurstücke) eingearbeitet, so dass die inzwischen erfolgte Bebauung und Umlegung früherer Planflächen ersichtlich ist.


In Kapitel 2 der nachfolgenden Begründung sind die drei Änderungsbereiche ausführlich erläutert

Am Ende des Verfahrens ist es vorgesehen, für die Gemeinde Bietigheim einen Gesamtplan der Flächennutzungsplanung zu erstellen und diesen zur Genehmigung vorzulegen.

Planzeichen - Legende für die Planungen der 5. Änderung FNP

 Änderungsbereiche der 5. Änderung FNP
(mit Nummer des Änderungsbereiches)

 Gewerbefläche Bestand

 Gewerbefläche Planung

Planzeichen - Legende (Grundplan Flächennutzungsplan)

1. Bauflächen

BESTAND	PLANUNG	
		Wohnbauflächen
		Gemischte Bauflächen
		Gewerbliche Bauflächen
		Sonderbauflächen
		Campingplatz
		Sport- / Vereinsnutzungen

2. Flächen für den Gemeinbedarf

		öffentliche Verwaltungen
		Schule
		Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
		Sozialen Zwecken dienende Gebäude
		Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

3. Grünflächen

		Grünanlage
		Kleingärten
		Sportplatz
		Spielplatz
		Freibad
		Friedhof
		Zeltplatz

4. Flächen für die Landwirtschaft

		Landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich

5. Flächen für die Forstwirtschaft

--	--	--

6. Flächen für Ver- und Entsorgung

		Wasser
		Abwasser
		Abfall
		Elektrizität
		Gas

7. Altlasten

		Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen
--	--	------------------------------------------

8. Leitungen Ver- und Entsorgung

		Stromleitung oberirdisch ab 110 kV
		Stromleitung oberirdisch 20 kV
		Trinkwasserhauptleitung
		Abwasserhauptleitung
		Gas Hochdruck- / Fernleitung
		Ölfernleitung unterirdisch

9. Verkehrsflächen

		überörtliches Straßennetz Bestand
		Bahnanlagen mit Haltepunkten Bestand
		Plantrasse B 36 mit Anschlussstellen gemäß Planfeststellung
		Neubaustrecke Bahn gemäß Planfeststellung
		mittel- bis langfristig geplante Ergänzung des örtlichen Straßennetzes

10. Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen

		bestehende Flächen für Abgrabungen zur Gewinnung oberflächennaher Bodenschätze
		geplante Flächen für Abgrabungen zur Gewinnung oberflächennaher Bodenschätze
		bestehende Flächen für Aufschüttungen

11. Wasserwirtschaft

		Wasserflächen
		Bachläufe und Gräben
		Wasserschutzgebiet Zone II, III A, III B
		Wasserschutzgebiet Zone I
		Überschwemmungsgebiet

12. Landschaft und Naturschutz

		Naturschutzgebiet
		Landschaftsschutzgebiet
		Flächenhaftes Naturdenkmal
		Geschützte Biotop nach § 24a NatSchG (Offenlandbiotopkartierung 1999)
		Geschützte Biotop nach § 24a NatSchG u. § 30a LWaldG (Waldbiotopkartierung 1996)

13. Flächen für den Ausgleich

		nicht überbaubare Flächen zum Schutz u. Erhalt von Natur u. Landschaft oder Rückbau
		Suchräume für potentielle Kompensationsmaßnahmen
		Ausgleichsflächen für den Neubau Bahn / B 36 gemäß Planfeststellung

14. Sonstige Planzeichen

		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (Verwaltungsverband Durmersheim)
		Abgrenzung der Einzelgemeinden des Verwaltungsverbandes

Teil B / Begründung

1 Anlass der FNP-Änderung

Der Gemeindeverwaltungsverband Durmersheim umfasst die Gemeinden Au am Rhein, Bietigheim, Durmersheim und Elchesheim-Illingen.

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Durmersheim wurde 2004 wirksam. Änderungen des Flächennutzungsplans in einzelnen Bereichen erfolgten 2006, 2012 und zuletzt 2019.

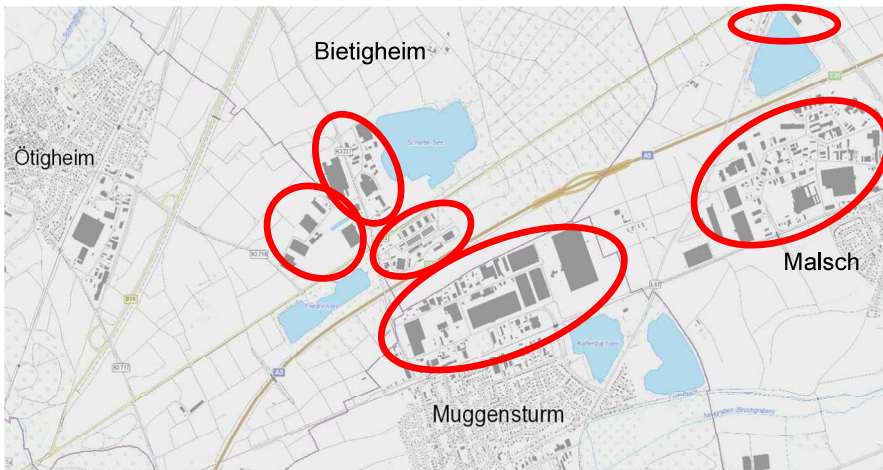
Aktuell befindet sich die 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Verfahren, die etliche Änderungsbereiche in allen vier Gemeinden den Gemeindeverwaltungsverbandes vorsieht.

Nun hat sich in der Gemeinde Bietigheim, im Bereich der Gewerbeflächen an der B 3 ein akuter und konkreter Änderungsbedarf ergeben, der in einer 5. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden soll.

In der Gemeinde Bietigheim hat sich an der B 3– zusammen mit Gewerbeflächen der hier angrenzenden Gemeinden Ötigheim und Muggensturm – in den letzten Jahrzehnten ein Gewerbeschwerpunkt entwickelt. Die Gewerbegebiete sind gut etabliert und größtenteils aufgesiedelt:

- Gewerbegebiet „Obere Hardt“ / Gemeinde Bietigheim
- Gewerbegebiet „Ehemaliges Bundeswehrgerätelager“ (Zentrallager Lidl) / Gemeinde Bietigheim
- Industriegebiet an der B 3 / Gemeinde Ötigheim
- Industriegebiet „Schleifweg“ / Gemeinde Muggensturm (südlich der A 5)

Im weiteren Verlauf nach Osten ist zudem das Industriegebiet der Gemeinde Malsch und Neumalsch mit seinen gewerblichen Nutzungen zu nennen.



Übersicht über die bestehenden Gewerbegebiete im Bereich B 3 / A 5

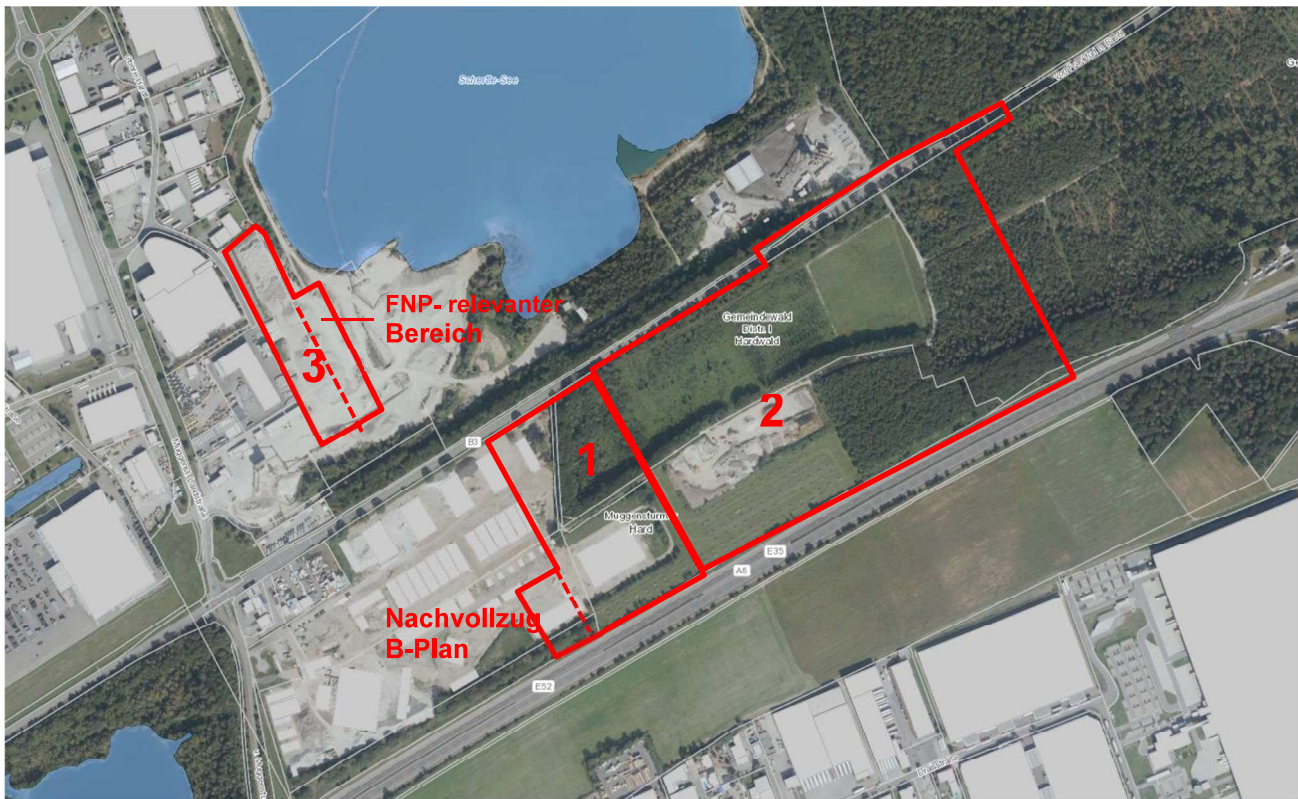
Die Gemeinde Bietigheim sieht im Bereich zwischen B 3 und A 5 eine sehr hohe Eignung für das Angebot von Gewerbeflächen. Der Bereich ist gewerblich bereits vorgeprägt und kann über die B 3 ohne die Belastung von Ortslagen erschlossen werden. Aufgrund der großen Entfernung von Wohngebieten sind keine Nutzungskonflikte bei einer gewerblichen Nutzung zu erwarten.

Aufgrund von konkreten Erweiterungs- und Ansiedlungsanfragen, die aktuell an die Gemeinde herangetragen wurden, soll daher der Bereich zwischen B 3 und A 5 im östlichen Anschluss an das ‚Ehemalige Bundeswehrgerätelager‘ für gewerbliche Nutzungen weiterentwickelt werden (Bereiche 1 + 2). Im Südosten des nördlich der B 3 bestehenden Gewerbegebietes ‚Obere Hardt‘ wird in diesem Zusammenhang eine geringfügige Arrondierung der Gewerbefläche notwendig (Bereich 3).

Der gültige Flächennutzungsplan weist in den betreffenden Bereichen Landwirtschaftsflächen, zum Teil auch Waldfläche aus bzw. sichert nicht überbaubare Flächen zum Schutz und Erhalt von Natur und Landschaft.

Um Planungsrecht für die vorab erläuterten, vorgesehenen Gewerbeentwicklungen zu schaffen, muss der Flächennutzungsplan durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen geändert werden.

Darstellung der Änderungsbereiche auf Grundlage des Luftbildes (Quelle Luftbild: LUBW):



Da für die vorgesehenen Bereiche bereits konkrete Erweiterungs- und Ansiedlungsanfragen vorliegen, hat die Gemeinde Bietigheim in den Gemeinderatssitzungen am 08.04.2025 und 13.05.2025 bereits die Aufstellungsbeschlüsse für die entsprechend aufzustellenden Bebauungspläne gefasst. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans soll parallel zu den Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Ein Abschluss des Änderungsverfahrens bzw. der Feststellungsbeschluss wird für das 3. Quartal 2026 angestrebt.

Nachfolgend werden die drei einzelnen Änderungsbereiche nochmals näher erläutert.

Die parallel aufgestellten Bebauungspläne bzw. die dahinterliegenden konkreten Bauvorhaben weisen unterschiedliche Bearbeitungsstände auf. Da für die Errichtung des vorgesehenen Logistik-Zentrums eine konkrete zeitliche Dringlichkeit besteht, wurden im Zusammenhang mit dem parallel geführten Bebauungsplanverfahren bereits einige Fachgutachten bearbeitet: die für den FNP relevanten, aktuell vorliegenden Gutachten der FNP-Änderung sind als gesonderte Anlagen beigefügt und werden nachfolgend kurz erläutert.

Der Umweltbericht zur 5. Änderung Flächennutzungsplan wird im weiteren Verfahren noch ergänzt. Eventuell kann hier auch auf die Umweltberichte der parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren zurückgegriffen werden.

2 Erläuterung der vorgesehenen Änderungsbereiche im Einzelnen

2.1 Bereich 1: Erweiterung des Gewerbegebietes ‚Ehemaliges Bundeswehrgerätelager‘

Flächendaten: Änderungsbereich insgesamt ca. 6,1 ha: davon
ca. 0,7 ha Nachvollzug rechtskräftiger B-Plan
ca. 5,4 ha Gewerbefläche neu geplant

Vorhaben und Einordnung in das kommunale Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliges Bundeswehrgerätelager“ für die Errichtung eines Zentrallagers von Lidl wurde 2022 rechtskräftig.

Das Zentrallager von Lidl befindet sich derzeit in Bau, jedoch zeigt sich bereits heute die Notwendigkeit zur zukünftigen baulichen Erweiterung: Lidl nutzt mit dem im Bau befindlichen Zentrallager das bestehende Baurecht voll aus. Nordöstlich anschließend, im Bereich der dort heute planerisch festgelegten Grünfläche, soll künftig ein weiteres Baufeld ausgewiesen werden.

Die Lidl Immobilien GmbH & Co. KG beabsichtigt, die im Gemeindeeigentum befindlichen Grundstücksflächen Flst.-Nr. 948/6, 948/2 (Teilfläche / Wald) und eine Teilfläche aus dem Grundstück Flst.-Nr. 3105/6 zu erwerben. Damit soll auch die jetzige Grundstücksgrenze der bereits in Eigentum Lidl befindlichen Grundstücksflächen begradigt werden.

Für die Realisierung dieser Erweiterung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliges Bundeswehrgerätelager – Änderung und Erweiterung“ erforderlich. Die Gemeinde Bietigheim hat hierzu im Gemeinderat am 08.04.2025 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der gültige Flächennutzungsplan weist im betreffenden Bereich eine nicht überbaubare Fläche zum Schutz und Erhalt von Natur und Landschaft und in einem Teilbereich von ca. 1,5 ha Wald aus.

Um die derzeit im Außenbereich liegenden Grundstücksflächen baureif zu machen, ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durch Ausweisung einer Gewerbefläche geändert werden.

An der südwestlichen Ecke des Änderungsbereiches wird mit Ausweisung einer bestehenden Gewerbefläche von ca. 0,7 ha der rechtskräftige Bebauungsplan „Ehemaliges Bundeswehrgerätelager (Zentrallager Lidl)“ nachvollzogen.



rechtskräftiger Bebauungsplan
„Ehemaliges Bundeswehr-
gerätelager (Zentrallager Lidl)“

überlagert mit der Abgrenzung
des Änderungsbereichs der
5. Änderung FNP (rot gestrichelt)

Auch die im FNP noch als geplante Gewerbefläche dargestellte Fläche B 17 kann in diesem Zusammenhang als Nachvollzug des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliges Bundeswehrgerätelager“ als bestehende Gewerbefläche ausgewiesen werden.

Die neu vorgesehene Gewerbefläche der 5. Änderung FNP umfasst ca. 5,4 ha.

Regionalplan

Die Verbandsversammlung des Verbands Region Karlsruhe hat in ihrer Sitzung am 28.05.2025 die Gesamtfortschreibung des Regionalplans aus dem Jahr 2003 als Satzung beschlossen. Im Anschluss hat die Geschäftsstelle den beschlossenen Regionalplan im Rahmen des Anzeigeverfahrens nach § 13 LplG an das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg übersandt. Wenn das Ministerium nicht innerhalb von 6 Monaten Einwände gegen den neuen Regionalplan erhebt, kann dieser anschließend im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft treten (ca. Dezember 2025).

Im beschlossenen Regionalplan 2025 ist der vorgesehene Erweiterungsbereich als Vorbehaltsgebiet für Siedlungserweiterung festgelegt.

Waldinanspruchnahme / Waldumwandlung

Mit ca. 1,5 ha greift die vorgesehene gewerbliche Erweiterungsfläche in Wald ein. Im Zuge der Bauleitplan-Verfahren (B-Plan, FNP) sind die entsprechenden Vorgaben / Verfahren zur Waldumwandlung und der damit verbundenen Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. -vorprüfung für Waldrodungen zu beachten.

Diesbezüglich ist die Gemeinde Bietigheim in Abstimmung geeigneter Flächen für den forstrechtlichen Ausgleich durch Ersatzaufforstungen und/oder Aufwertungsmaßnahmen in bestehenden Waldflächen.

Umweltbericht / Umweltbelange

Der Umweltbericht zur vorgesehenen Erweiterungsfläche wird im weiteren Verfahren noch ergänzt. Eventuell kann hier auch auf den Umweltbericht des parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahrens zurückgegriffen werden, der zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht vorliegt.

2.2 Bereich 2: Gewerbegebiet an der Bundesstraße 3 - Teilabschnitt 1

Flächendaten: Änderungsbereich insgesamt ca. 19,0 ha: davon
ca. 0,8 ha Verkehrsfläche der B 3
ca. 18,2 ha Gewerbefläche neu geplant

Vorhaben und Einordnung in das kommunale Planungsrecht

Unmittelbar an die Grundstücksflächen des ehemaligen Bundeswehrgerätelagers schließen sich die Grundstücke Flst.-Nr. 948/2, 3105/18 und 3105/6 in nordöstlicher Richtung an. Es handelt sich um eine in den 70er-Jahren zur Kies- und Sandgewinnung (ausgekieste) genutzte Fläche, die wieder-gefüllt wurde. Die Grundstücksflächen stehen im Eigentum der Gemeinde Bietigheim. Teilweise handelt es sich um Waldflächen. Das Grundstück Flst.-Nr. 3105/6 wird derzeit als gewerbliches Bodenzwischenlager genutzt. Die umliegende Fläche wurde nach der Wiederverfüllung mit Wald bestockt.

Die Grundstücksflächen sollen im Rahmen der Fortentwicklung des Gewerbebestandes auf der Hardt nach der Konversion des ehemaligen Bundeswehrgerätelagers zur Gewerbegebietsfläche (siehe dazu auch Erläuterungen zu Bereich 1), ebenfalls einer gewerblichen (Logistik-) Nutzung zugeführt werden, für die eine konkrete Anfrage besteht. Nach der derzeit vorliegenden Planung soll auf einer Flächengröße von ca. 18 ha der Bau eines Logistiklagers ermöglicht werden. Diese Fläche umfasst Teilflächen aus den Parzellen Flst.-Nr. 948/2 und Flst.-Nr. 3105/6, sowie das Grundstück Flst.-Nr. 3105/18.

Im Norden wird der Änderungsbereich von der Bundesstraße 3 und im Süden von der Bundeautobahn A 5 begrenzt. Zu Erschließung des neu geplanten Logistiklagers ist ein gesonderter Anschluss an die B 3 mit Abbiegespuren und Ampel-Signalisierung geplant. Der für den Ausbau des Knotenpunktes betroffene Bereich an der B 3 ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und wird auch im Änderungsbereich der FNP-Änderung abgebildet – auch wenn dies in der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans kaum relevant wird.

Für die Realisierung dieser Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Bundesstraße 3 - Teilabschnitt 1“ erforderlich. Die Gemeinde Bietigheim hat hierzu im Gemeinderat am 13.05.2025 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Bundesstraße 3 - Teilabschnitt 1“ gefasst.

Der gültige Flächennutzungsplan weist im betreffenden Bereich Landwirtschaftsfläche und Waldfläche aus. Um die derzeit im Außenbereich liegenden Grundstücksflächen baureif zu machen, ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durch Ausweisung einer Gewerbefläche geändert werden.

Die neu vorgesehene Gewerbefläche umfasst ca. 18,2 ha.

Da für die Errichtung des vorgesehenen Logistik-Zentrums eine konkrete zeitliche Dringlichkeit besteht, wurden im Zusammenhang mit dem parallel geführten Bebauungsplanverfahren bereits einige Fachgutachten bearbeitet. Um hier eine möglichst hohe Transparenz bzgl. der Planungen herzustellen, werden die für den FNP relevanten, aktuell vorliegenden Gutachten der FNP-Änderung als gesonderte Anlagen beigelegt und werden nachfolgend kurz erläutert.



Planung
Logistikzentrum
Stand 05.11.2025

Regionalplan

Die Verbandsversammlung des Verbands Region Karlsruhe hat in ihrer Sitzung am 28.05.2025 die Gesamtfortschreibung des Regionalplans aus dem Jahr 2003 als Satzung beschlossen. Im Anschluss hat die Geschäftsstelle den beschlossenen Regionalplan im Rahmen des Anzeigeverfahrens nach § 13 LplG an das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg übersandt. Wenn das Ministerium nicht innerhalb von 6 Monaten Einwände gegen den neuen Regionalplan erhebt, kann dieser anschließend im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft treten (ca. Dezember 2025).

Im beschlossenen Regionalplan 2025 ist der vorgesehene Erweiterungsbereich 2 etwa zur Hälfte als Vorbehaltsgebiet für Siedlungserweiterung berücksichtigt, die restliche Fläche ist in der Regionalplanfortschreibung als Grünzäsur festgelegt. Jedoch fanden hierzu bereits Abstimmungen mit dem Regionalverband Region Karlsruhe statt, nach denen dieser Sachverhalt durch vertragliche Vereinbarungen nach Rechtskraft der Regionalplanfortschreibung gelöst werden kann.

Waldinanspruchnahme / Waldumwandlung

Die vorgesehene gewerbliche Erweiterungsfläche greift mit ca. 14,06 ha in Wald ein. Für den notwendigen Antrag auf Waldumwandlung nach § 10 LWaldG wurde der notwendige Ausgleichsbedarf ermittelt und forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Der Erläuterungsbericht zum Antrag auf Waldumwandlung ist der vorliegenden 5. Änderung als gesonderte Anlage beigefügt.

In Berücksichtigung verschiedener Kompensationsfaktoren der in Anspruch genommenen Waldflächen ist ein Ausgleich in einem Umfang von 19,27 ha zu erbringen. Hierzu sind auf zwei Flächen Ersatzaufforstungen mit insgesamt 14,06 ha und Waldaufwertungsmaßnahmen an drei Waldstandorten mit insgesamt 10,42 ha vorgesehen.

Im beigefügten Erläuterungsbericht ist die Bestandsbewertung der beanspruchten Waldflächen aufgeführt, die Lage der vorgesehenen Ausgleichsflächen dargestellt und die einzelnen Maßnahmen näher beschrieben.

Umweltbericht / Umweltbelange / Artenschutz

Der Umweltbericht zur vorgesehenen Erweiterungsfläche wird im weiteren Verfahren noch ergänzt. Eventuell kann hier auch auf den Umweltbericht des parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahrens zurückgegriffen werden, der zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegt.

Für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan liegt eine Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung vom Februar 2025 vor, die der vorliegenden 5. Änderung als gesonderte Anlage beigefügt ist. Im Ergebnis wurden weitergehende Untersuchungen zu den Artengruppen Zaun- und Mauereidechsen, Kreuz- und Wechselkröten, Vögel und Wildbienen empfohlen. Die speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden im Laufe des Jahres durchgeführt. Derzeit werden die Ergebnisse der Begehungen ausgewertet und der zugehörige Bericht verfasst.

Nordöstlich des Änderungsbereiches liegt das FFH-Gebiet "Hardtwald zwischen Karlsruhe und Muggensturm". Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum FFH-Gebiet sollen im Rahmen einer FFH-Vorprüfung potenzielle Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des FFH-Gebietes geprüft werden. Ein erster Entwurf der FFH-Vorprüfung wurde im März 2025 bearbeitet; aktuell wird diese unter Einbeziehung der Ergebnisse aus der Speziellen Artenschutzrechtlichen Untersuchung und der Schalltechnischen Untersuchungen überarbeitet.

Verkehrstechnische Untersuchung

Die verkehrstechnische Untersuchung von Mai 2025 enthält Aussagen zu aktuellen Verkehrsbelastungen sowie zur leistungsfähigen Abwicklung des zukünftigen Verkehrsaufkommens mit Anschluss an die B 3. Die verkehrstechnische Untersuchung ist der vorliegenden 5. Änderung als gesonderte Anlage beigefügt.

Die Zufahrt zu dem geplanten Logistikzentrum erfolgt über die B 3 mit einem Ausbau des Knotenpunktes „B 3 / Kieswerk nördlich der B 3“ mit Abbiegestreifen und Lichtsignalanlage.

Im Zuge der B 3 sind jeweils separate Rechts- und Linksabbiegestreifen aus Rastatt und Karlsruhe kommend in Richtung Asphaltmischwerk (Kieswerk nördlich der B 3) und Logistikzentrum vorgesehen.

Die Ausfahrt aus dem Logistikzentrum auf die B 3 erfolgt nach Prüfung unterschiedlicher Varianten durch eine zweistreifige Ausfahrt mit separaten Rechts- und Linkseinbiegestreifen in Richtung B 3. Die getrennten Abbiegespuren sollen den Rückstau auf dem Betriebsgelände reduzieren. Hierdurch kann auch im Zuge der B 3 eine längere Grünzeit und dadurch kürzere Rückstaulängen erreicht werden.

Diesem zweistreifigen Ausfahrtbereich vorgelagert ist ein Kreisverkehr, in dem der PKW- und LKW-Verkehr aus dem Betriebsgelände zusammengeführt bzw. getrennt wird. Zudem wird über diesen Kreisverkehr auch die Zufahrt zum nordöstlich des Plangebietes angrenzenden Bereiches gewährleistet, was u.a. für die genehmigte Auffüllung der dort bestehenden Trockenbaggerung notwendig ist.

Insgesamt kann unter den vorab geschilderten Voraussetzungen der Knotenpunktgestaltung die Leistungsfähigkeit am Anschlussknoten B 3 nachgewiesen werden.

Schallgutachten

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung von Juli 2025 werden Aussagen über die Lärmeinwirkungen von Straßenverkehrslärm auf die geplante Bebauung getroffen und nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) beurteilt. Weiterhin wurde untersucht, welche Lärmbelastungen durch Erhöhung der Verkehrslärmemissionen auf dem bestehenden Straßennetz aufgrund der zukünftig geplanten Nutzungen und die hieraus entstehende Verkehrserzeugung auf bestehende Wohnnutzungen im Umfeld einwirken und ob hierdurch maßgebliche Betroffenheiten entstehen. Die Berechnung des Straßenverkehrslärms erfolgt auf Grundlage der zum Projekt parallel durchgeführten Verkehrsuntersuchung von Mai 2025 (siehe Erläuterungen vorab).

Die schalltechnische Untersuchung ist der vorliegenden 5. Änderung ebenfalls als gesonderte Anlage beigefügt.

Zusammenfassend kommt sie zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm

Durch Verkehrslärm der umgebenden Verkehrslärmemittenten ergeben sich im Plangebiet sehr hohe Belastungen für Gewerbegebiete tagsüber und nachts an den zur Autobahn ausgerichteten Fassaden und einer an der Nordfassade zur Bundesstraße ausgerichteten gebietsverträglichen Belastung tagsüber und einer geringfügig erhöhten Belastung nachts.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen z.B. durch abschirmende Bauwerke nach Süden sind aufgrund der Nähe zur Autobahn und der nur in den unteren Geschossen erzielenden Wirksamkeit einer Lärmschutzwand nicht sinnvoll. Daher werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen oder Grundrissorientierungen empfohlen.

Durch die Veränderung der Lärmbelastung im Umfeld des Plangebietes entstehen keine Erhöhungen von über 3 dB(A) bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Die Notwendigkeit der Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ergibt sich nicht.

Gewerbelärm

Bezüglich flächenbezogenem Gewerbelärm wird empfohlen in einem zukünftigen Bebauungsplanverfahren für die geplanten Gewerbeflächen Geräuschkontingente auf Grundlage der DIN 41691 (Geräuschkontingentierung) festzusetzen. Hiernach ergeben sich tagsüber keine Einschränkungen von Betriebstätigkeiten, gegenüber den Vorgaben der DIN 18005.

Nachts ergeben sich bei Berücksichtigung von bereits bestehenden Gewerbeflächen auf der nördlichen Teilfläche keine Einschränkungen der Geräuschenstehung sowie auf der südlichen und östlichen Teilfläche mäßige Einschränkungen der Geräuschenstehung gegenüber den Ansätzen der DIN 18005.

Bezüglich anlagenbezogenem Gewerbelärm mit typischen Emissionsansätzen für einen prognostizierten Logistikbetrieb ergeben sich an den Bestandsgebäuden im Umfeld des Plangebietes deutliche Unterschreitungen der Richtwerte für Misch- und Gewerbegebiete um mehr als 6 dB(A) sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum.

Bei Ausführung von entsprechenden Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von Abschirmungen und schallgedämmten Außenbauteilen innerhalb des zukünftigen Bebauungsplangebietes zur Vermeidung von unzumutbaren Belastungen durch Verkehrslärm und Festsetzung von Emissionskontingenten auf den geplanten Gewerbeflächen durch Gliederung des Gebietes nach Baunutzungsverordnung zur Verhinderung unzumutbarer Lärmbelästigung durch Gewerbelärm für die Wohn- und Aufenthaltsnutzungen stehen dem weiteren Bebauungsplanverfahren keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen.

2.3 Bereich 3: Recyclingbetrieb, Bodenzwischenlager am Kieswerk

Flächendaten: Gewerbeflächenerweiterung ca. 0,9 ha

Vorhaben und Einordnung in das kommunale Planungsrecht

Im Zusammenhang mit der Planungsabsicht in Bereich 2 muss das dort bestehende Bodenzwischenlager der im Firmenverbund der Grötz-Gruppe stehenden MinERALiX GmbH aufgegeben werden.

Die Neugenehmigung eines Bodenzwischenlagers im Außenbereich an geeigneter Stelle ist nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich. Deshalb bietet es sich an, die für ein Bodenzwischenlager geeigneten Grundstücksflächen der Firma am Schertle-See dafür zu nutzen und zu überplanen. Die Fa. MinERALiX GmbH hat ferner dringenden Bedarf für die Errichtung einer Recycling-Anlage zur Aufarbeitung von im Wesentlichen mineralischen Abfällen aus der Region (Bauschutt, etc.), in geringem Umfang von organischen Abfällen.

Eine Zufahrt zur Recyclinganlage und zum verlegten Bodenzwischenlager wäre über die Hauptzufahrt des Kieswerks möglich.

Mit Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Nutzungsmix bestehend aus der Errichtung der vorab beschriebenen Recycling-Anlage und der Verlegung des Bodenzwischenlagers geschaffen werden. Die Gemeinde Bietigheim hat hierzu im Gemeinderat am 08.04.2025 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Recyclingbetrieb, Bodenzwischenlager am Kieswerk“ gefasst.

Die bestehenden Gewerbenutzungen in diesem Bereich liegen innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Obere Hardt von 1985 und Obere Hardt / 2. Änderung von 2018.

Nach Mitteilung der Mineralix GmbH vom 10.06.2025 wurde der Bereich, der für das Bodenzwischenlager und der Recyclingbetrieb benötigt wird, nochmals konkretisiert: das bestehende Gewerbegebiet bzw. die derzeit im FNP ausgewiesene Gewerbefläche muss demnach um ca. 50 m nach Osten erweitert werden.

Damit ergibt sich für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans eine Gewerbeflächenerweiterung von ca. 0,9 ha.

Regionalplan

Im beschlossenen Regionalplan 2025, der voraussichtlich im Dezember 2025 Rechtskraft erlangt, ist der östlich an die Gewerbeflächen angrenzende Bereich als Grünzäsur festgelegt. Eventuell ergibt sich hier eine geringfügige Überlappung mit der vorgesehenen Erweiterungsfläche, die jedoch im Ausformungsspielraum der Grünzäsur liegen dürfte.

Umweltbericht / Umweltbelange / Artenschutz

Der Umweltbericht zur vorgesehenen Erweiterungsfläche wird im weiteren Verfahren noch ergänzt. Eventuell kann hier auch auf den Umweltbericht des parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahrens zurückgegriffen werden, der zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegt.

Die geplante Betriebsfläche hält zur bestehenden Böschungsoberkante des Schertle-Sees (Abgriff aus dem Luftbild) an der engsten Stelle einen Abstand von ca. 12,8 m, so dass der Gewässerrandstreifen im Außenbereich von 10 m gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg eingehalten werden kann.