

Gemeindeverwaltungsverband

# Mittleres Kochertal

Hohenlohekreis



## 7. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Erweiterung Gewerbegebiet Rauhbusch

Gemarkung Forchtenberg

### Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Entwurf

Planstand: 10.02.2026

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

**Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein**

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
2.	Verfahren	1
3.	Lage der Änderungsbereiche	2
4.	Bauflächenbedarfsnachweis	2
5.	Übergeordnete Planungen	4
5.1	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	4
5.2	Schutzgebiete	4
6.	Planänderungen	5
7.	Auswirkungen der Planung	6
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	6
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	7
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	7
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	7
7.5	Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen	7
7.6	Immissionen	8
7.7	Wasserhaushaltsbilanz	9
8.	Angaben zur Planverwirklichung	9
8.1	Zeitplan	9

## 1. Anlass und Planungsziele

Die Stadt Forchtenberg hat eine hohe und konkrete Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken (vgl. Kap. 4). Um diese Nachfrage decken zu können, ist die Aufnahme weiterer gewerblichen Bauflächen in den Flächennutzungsplan erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung ist die Deckung des bestehenden Bedarfs nach gewerblichen Bauflächen und die damit verbundene Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

## 2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Normalverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

Der Vorentwurf enthielt neben der gewerblichen Baufläche zur Erweiterung des Gewerbegebiets Rauhbusch auch eine gewerbliche Baufläche zur Erweiterung des Gewerbegebiets Waldzimmern auf Gemarkung Niedernhall. Die gewerbliche Baufläche zur Erweiterung des Gewerbegebiets Waldzimmern wird vorerst nicht weiterverfolgt und ist damit im Entwurf dieser Änderung nicht mehr enthalten. Die Begründung des Entwurfs befasst sich daher nur noch mit der gewerblichen Baufläche zur Erweiterung des Gewerbegebiets Rauhbusch.

### Verfahrensvermerke

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  | am                            |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am 16.05.2025                 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB   | vom 19.05.2025 bis 20.06.2025 |
| 4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB  | vom 19.05.2025 bis 20.06.2025 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss   | am                            |
| 6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB |                               |
| 6.1 Bekanntmachung   | am                            |
| 6.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung  | vom bis                       |
| 6.3 Beteiligung der Nachbarkommunen  | vom bis                       |
| 7. Feststellungsbeschluss  | am                            |
| 8. Genehmigung gem. § 6 (1) BauGB  | am                            |
| 9. Bekanntmachung gem. § 6 (5) BauGB   | am                            |

### 3. Lage der Änderungsbereiche

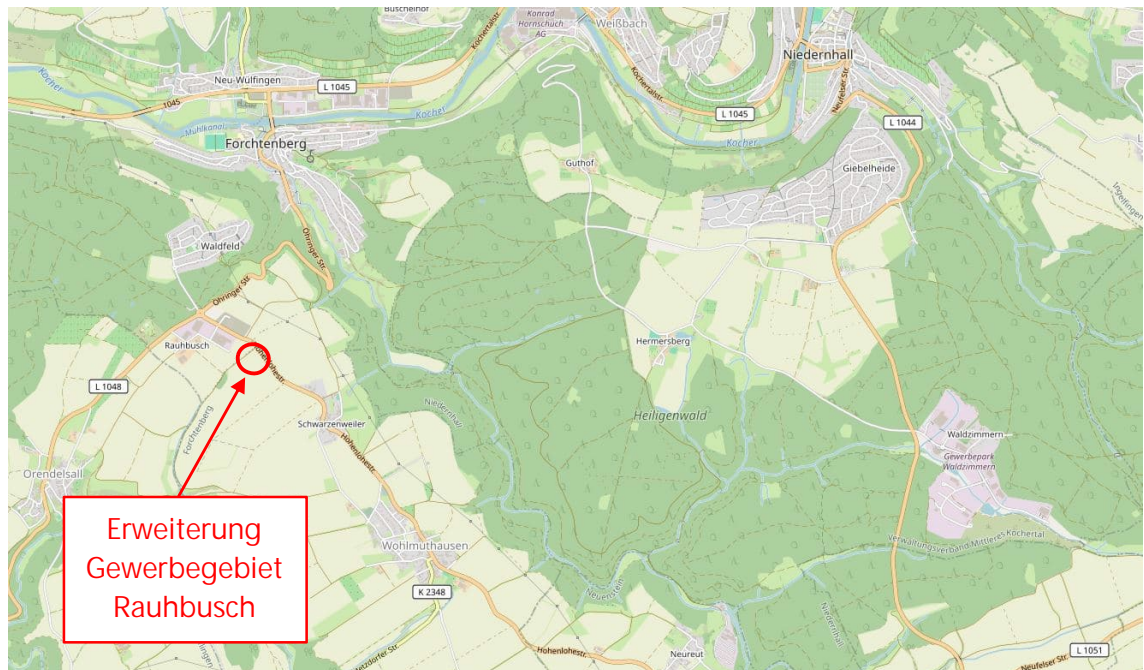


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, [openstreetmap.org/copyright](https://openstreetmap.org/copyright), 25.03.2025)

Der Änderungsbereich befindet sich direkt östlich angrenzend an das Gewerbegebiet Rauhusch auf der Gemarkung Wohlmuthausen. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans dargestellt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3,30 ha.

### 4. Bauflächenbedarfsnachweis

Im Rahmen der 4. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde das Gewerbegebiet Rauhusch auf Grundlage folgender Bedarfsbegründung erweitert und es wurden zusätzliche gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

*„In der Stadt Forchtenberg besteht aktuell die konkrete Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen zur Erweiterung und Weiterentwicklung von örtlichen Gewerbebetrieben.“*

#### Konkreter gewerblicher Bauflächenbedarf:

*Nachfolgend wird der gewerbliche Bauflächenbedarf anonymisiert aufgelistet:*

- Betrieb A (Umformtechnik) – ca. 2,0 ha
- Betrieb B (Warenhandel) – ca. 1,5 ha
- Betrieb C (Metallbearbeitung) – ca. 1,1 ha
- Betrieb D (Automobilhändler) – ca. 1,2 ha

## 7. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

*Mit der Aufnahme weiterer gewerblicher Bauflächen im Bereich des Gewerbegebiets Rauhbusch im Umfang von ca. 7,08 ha soll dieser konkret bestehende örtliche Bedarf gedeckt werden. Insgesamt werden von den örtlichen Unternehmen zwar nur 5,8 ha nachgefragt, allerdings handelt es sich hierbei um einen Nettoflächenbedarf. Die Überschreitung von 1,2 ha begründet sich durch die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wie z.B. Straßen und Regenrückhaltung und Eingrünungsflächen.*

*Die örtlichen Unternehmen zeigen in der Vergangenheit und auch aktuell trotz der schwierigen wirtschaftlichen Lage eine positive Entwicklung mit stetigem Wachstum auf.*

*Um den Flächenbedarf zu decken, streben die örtlichen Unternehmen eine flächensparende sowie energieeffiziente Bebauung an. Dies umfasst unter anderem eine mehrgeschossige Bebauung, Flachdachbegrünung, Photovoltaik auf Dächern und an Fassaden sowie Wasserspeicherung mit Grauwassernutzung.*

*Mit den Erweiterungsabsichten der örtlichen Gewerbebetriebe ist auch die Schaffung weiterer Arbeitsplätze verbunden.*

*Innenentwicklungspotential:*

*Die vorhandenen Baulücken sind alle in privater Hand. Zum größten Teil sind diese bereits im Eigentum örtlicher Gewerbebetriebe und dienen als Erweiterungsflächen. Die privaten Baulücken stehen aus Gründen des fehlenden Flächenzugriffs oder aufgrund der geringen Flächengrößen nicht zur Deckung des genannten konkreten Bedarfs zur Verfügung. Die Stadt Forchtenberg ist stets bestrebt, Baulücken zu aktivieren und versucht, Interessenten an Grundstückseigentümer (sofern von diesem gewünscht) zu vermitteln. Die Stadt unterstützt und berät bei Bedarf Eigentümer von Baulücken, indem sie Informationen über Bebauungsmöglichkeiten, Baurecht, Finanzierungsmöglichkeiten und Förderprogramme bereitstellt.“*

Nachdem ein Unternehmen (Automobilhändler) kein Interesse mehr an einer Ansiedlung zeigt, hat jetzt ein regionales Unternehmen der Würth-Gruppe aus Künzelsau Interesse an einer Gewerbefläche im neuen Bauabschnitt im Gewerbegebiet Rauhbusch angemeldet. Das Unternehmen der Würth-Gruppe hat seinen Sitz derzeit in Künzelsau, also in der Raumschaft. Das Unternehmen hat in den letzten Jahren stark expandiert und die Planungen sehen ein weiteres starkes Wachstum vor – daher wird ein neuer Standort mit etwa 5 ha Umfang gesucht, der die Möglichkeiten der Expansion zulässt. Etwa 2,5 ha sind innerhalb des derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans realisierbar, weitere ca. 2,5 ha müssten neu hinzukommen, bevorzugt in räumlicher Nachbarschaft auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 134 (Gemarkung Wohlmuthausen).

Um die Expansionsabsichten des Unternehmens zu sichern, soll die gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan erweitert werden. Hierzu ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche mit 3,3 ha vorgesehen. Die nachgefragte Fläche von zusätzlichen 2,5 ha wird damit um 0,8 ha überschritten, welche für das Unternehmen zwingend erforderlich sind.

## 5. Übergeordnete Planungen

### 5.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Änderungsbereich wird in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ als Weißfläche ohne raumordnerische Restriktionen dargestellt. Im Südosten grenzt die Erweiterungsfläche an einen Regionalen Grünzug.

Durch die Planung werden somit keine Belange der Regionalplanung berührt.

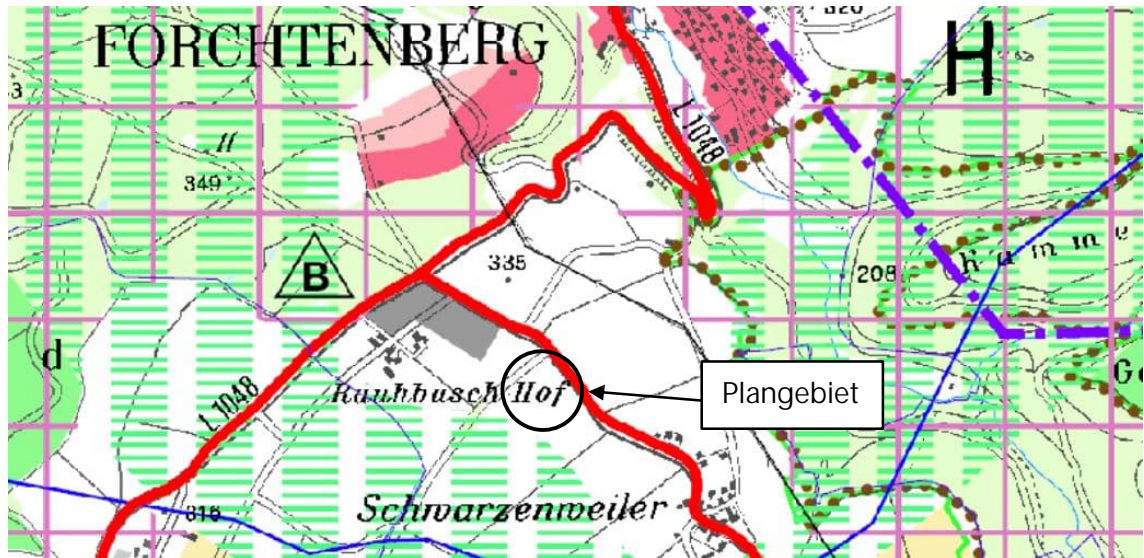


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan Heilbronn-Franken (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

### 5.2 Schutzgebiete

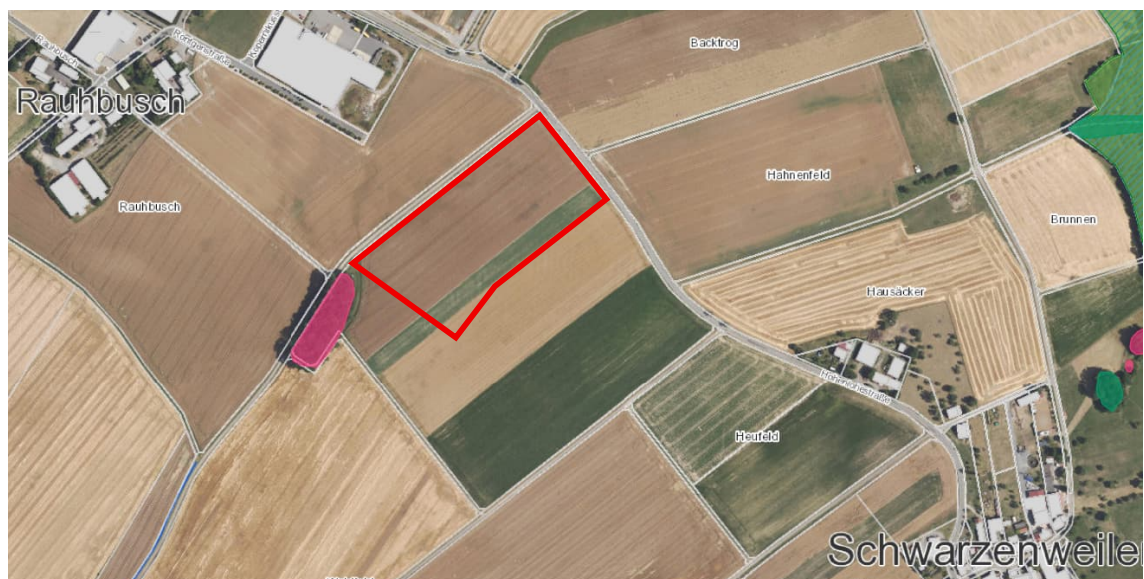


Abb. 3: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW; abgerufen am 26.03.2024)

## 7. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Westliche an den Änderungsbereich grenzt das Biotop „Feldgehölz westl. von Schwarzenweiler“ (Biotop-Nr. 167231263672) an.

## 6. Planänderungen

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zur Deckung des gewerblichen Bauflächenbedarfs wird nun eine gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.



Abb. 4: links: Auszug Flächennutzungsplan 4. Änderung der 7. Fortschreibung; rechts: Auszug 7. Änderung der 7. Fortschreibung (Quelle: GVV Mittleres Kochertal)

### Bestandssituation

Der Änderungsbereich wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten grenzen die gewerblichen Bauflächen des bestehenden Gewerbegebiets Rauhbusch an den Änderungsbereich. Westlichen angrenzend befindet sich ein Gehölzbestand (Biotop). Im Südwesten und Südosten wird der Änderungsbereich von landwirtschaftlichen Flächen eingerahmt. Im Nordosten verläuft die Landesstraße 1046.

### Erschließung

Die Erschließung der gewerblichen Baufläche erfolgt über die bereits dargestellte gewerbliche Baufläche im Nordwesten.

### Entwässerung

Das Entwässerungskonzept wird konkret im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren erarbeitet. Im Bebauungsplan können z.B. Maßnahmen wie Flächen für die Wasserrückhaltung, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, die Regenwasserableitung über offene Gräben, Fassadenbegrünung, etc. vorgesehen werden. Die Maßnahmen sind im Einzelnen im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

### Flächengröße

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

#### Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsbereichs	3,3 ha	
bisher: Fläche für die Landwirtschaft	3,3 ha	100,0 %
geplant: Gewerbliche Bauflächen	3,3 ha	100,0 %

### Alternativenprüfung

Standortalternativen für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen finden sich aufgrund der Tallage der Stadt Forchtenberg und ihrer Stadtteile nicht. Die Schaffung eines neuen Gewerbestandorts ergibt vor dem Hintergrund einer aufwendigen Erschließung sowie einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft keinen Sinn. Daher bietet sich die Erweiterung des bereits bestehenden Standorts Rauhbusch an. Alternativen sind demzufolge nicht ersichtlich.

### Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Prüfung von Geräuschmissionen in Bezug auf schützenswerte Wohnnutzungen.
- Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durch die König + Partner PartmbB ausgearbeitet. Dieser basiert auf den bisherigen Untersuchungsergebnissen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens und ist Teil der Begründung.

## 7. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

### 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zum Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Gewerbegebiet Rauhbusch, Flst.-Nr. 134, 2649“ der Stadt Forchtenberg wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Der Untersuchungsumfang und -inhalt wurde aus den vorhandenen Biotopstrukturen und deren Habitateignung abgeleitet. Gegenstand der Untersuchung waren Vögel sowie europarechtlich geschützte Reptilien und Schmetterlingen, die erfasst und bezüglich der zu erwartenden Eingriffe artenschutzrechtlich bewertet wurden.

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind im Umweltbericht, Kap. 4.3.1 aufgeführt.

### 7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen und die daraus resultierende Versiegelung wird das Schutzgut Klima stark beeinträchtigt.

Im Rahmen nachgelagerter Bebauungsplanverfahren können wirkungsvolle Maßnahmen festgesetzt werden. Dazu zählen z.B. Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens, ein schonender Umgang mit dem Boden, die Nutzung wasserdurchlässiger Beläge, die Nutzung des Oberflächenwassers, eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, Gründächer zur Retention und Verbesserung des Kleinklimas.

### 7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Der Änderungsbereich befinden sich weder im Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> noch im HQ<sub>extrem</sub>.

Das Starkregenrisikomanagement der Stadt Forchtenberg zeigt für den Änderungsbereich keine Überflutungsbereiche bei allen drei betrachteten Niederschlagsereignissen. Eine erhöhte Gefahr bei Starkregenereignissen ist demnach nicht erkennbar.

Die Planung steht dem Bundesraumordnungsplan für Hochwasser demnach nicht entgegen.

### 7.5 Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Flurbilanz 2022 weist für den Änderungsbereich „Erweiterung Gewerbegebiet Rauhbusch“ Böden der Vorbehaltsflur I auf. Flächen der Vorrangflur werden nicht in Anspruch genommen.

Die gewerbliche Bauflächenentwicklung der Stadt Forchtenberg kann aufgrund der topographischen Lage des Stadtgebiets sowie den allgemein sehr guten landwirtschaftlichen Böden nur im Bereich der Vorbehaltsflur I stattfinden. Schlechter geeignete Böden für die Landwirtschaft kommen aufgrund der Topographie, Immissionskonflikten und der fehlenden Anbindung an den Siedlungskörper nicht in Frage.

Die Aufnahme der gewerblichen Baufläche in den Flächennutzungsplan wird daher in der Abwägung höher gewichtet als der Erhalt der gut geeigneten landwirtschaftlichen Böden.

## 7. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

## 7.6 Immissionen

Geräuschimmissionen

Hinsichtlich des Lärmschutzes werden keine Konflikte zwischen den bestehenden Nutzungen und der geplanten erwartet, da die gleiche Nutzung (Gewerbe) in direkter Anbindung an den Änderungsbereich im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen (Aussiedlerhöfe) befinden sich ca. 260 m nordwestlich und 400 m südöstlich des Änderungsbereichs. Aufgrund der Entfernung ist im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, ob zur Vermeidung von Geräuschimmissionskonflikten Maßnahmen zu treffen sind. Mit Vermeidungsmaßnahmen (z.B. aktiver Lärmschutz, Geräuschimmissionskontingentierung, Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets, etc.) kann ein potentieller Lärmkonflikt auf nachgelagerter Ebene gelöst werden.

Geruchsimmissionen

Zur Einschätzung und Beurteilung der Geruchsimmissionen werden die Grenzwerte der GIRL – Geruchsimmissionsrichtlinie herangezogen, diese liegen für Gewerbegebiete bei 0,15 IW. Im Sachverständigengutachten zu den Geruchsimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Rauhbusch III“ wurde festgestellt, dass im Änderungsbereich Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten von 4 bis 7 % vorliegen. In Bezug auf die Geruchsimmissionen sind somit keine Konflikte zwischen den landwirtschaftlichen und den gewerblichen Nutzungen zu erwarten.

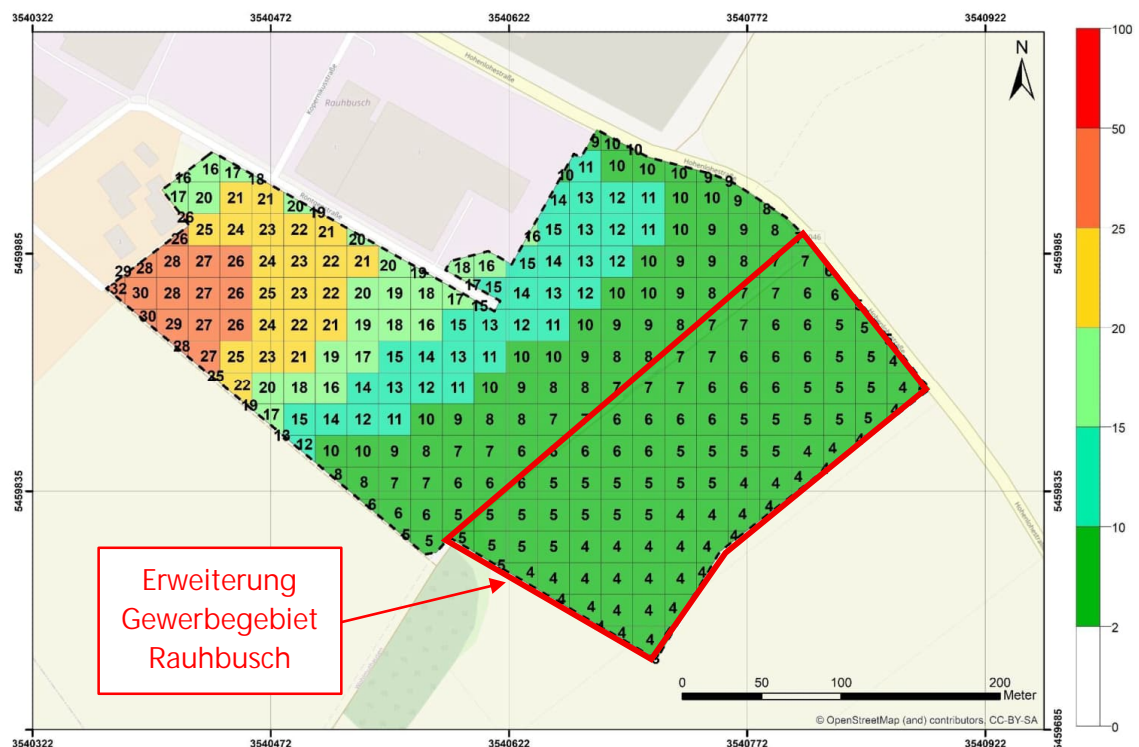


Abb. 5: Ermittelte Kenngrößen der Gesamtbelastung der Jahresstundenhäufigkeit in % in 0-3 m Höhe für Szenario 2 (Erweiterung) (Quelle: Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher)

## 7. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass die Entwicklung eines Gewerbegebietes im Bereich der Flächennutzungsplanänderung auch bei einer möglichen zukünftigen Entwicklung bzw. Erweiterung der beiden (einzigen) maßgeblichen landwirtschaftlichen Betriebe möglich ist. Somit werden die Betriebe durch die vorliegend beurteilte Planung nicht in ihrer Entwicklung beeinträchtigt.

### 7.7 Wasserhaushaltsbilanz

Im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahren wird eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt. Um die Abweichung vom unbebauten Zustand möglichst gering zu halten, sind im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Im Bebauungsplan können z.B. Maßnahmen wie Flächen für die Wasserrückhaltung, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, die Regenwasserableitung über offene Gräben, Fassadenbegrünung, etc. vorgesehen werden. Die Maßnahmen sind im Einzelnen im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

## 8. Angaben zur Planverwirklichung

### 8.1 Zeitplan

Das Bauleitplanverfahren soll bis Sommer 2026 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Forchtenberg, den

DER GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER  
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
E-Mail: info@ifk-mosbach.de