



# Gemeinde Appenweier

## Bebauungsplan "Blaulichtzentrum" in Appenweier

## Begründung Entwurf

Stand: 13.10.2025

**Inhaltsverzeichnis**

1	Allgemeines .....	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
1.3	Verfahren .....	4
2	Rahmenbedingungen .....	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets (räumlicher Geltungsbereich) .....	4
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
2.2.1	Raumordnung und Landesplanung .....	6
2.2.2	Katastrophen- und Zivilschutz / Rettungsdienst .....	7
2.2.3	Flächennutzungsplan .....	8
2.2.4	Bebauungspläne .....	8
2.2.5	Rahmenpläne .....	8
2.2.6	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	11
2.3	Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung und Nutzungskonflikte.....	11
2.3.1	Stadträumliche Einbindung.....	11
2.3.2	Bebauung und Nutzung.....	11
2.3.3	Umweltbelange.....	11
2.3.4	NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte .....	13
2.3.5	Artenschutz .....	13
2.3.6	Grundwasser .....	14
2.3.7	Hochwasserschutz .....	15
2.3.8	Starkregen.....	15
2.3.9	lokaler Wasserhaushalt .....	15
2.3.10	Gewässer .....	16
2.3.11	Eigentumsverhältnisse .....	16
2.3.12	Verkehrliche Erschließung.....	16
2.3.13	Ver- und Entsorgung .....	16
2.3.14	Bodenverhältnisse / Altlasten .....	16
2.3.15	Bodenaushub .....	16
2.3.16	Militärische Altlasten / Kampfmittel.....	17
2.3.17	Archäologische Kulturdenkmale / Bau- und Kulturdenkmale.....	17
2.3.18	Störfallbetriebe .....	18
2.3.19	Emissionen / Immissionen.....	19

**Begründung****Fassung: Entwurf**

2.3.20	Topografie .....	20
2.3.21	Abfallentsorgung .....	20
3	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen.....	21
3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO).....	21
3.2	Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO).....	21
3.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO).....	22
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	22
3.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO) .....	22
3.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	22
3.7	Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....	22
3.8	Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	22
3.9	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	23
3.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	23
3.11	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	23
3.12	Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	23
4	Aufstellungsverfahren:.....	24
5	Rechtscharakter .....	25
6	Anhang .....	25

# **1 Allgemeines**

## **1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Die Gemeinde hat mit dem Beschluss und der Umsetzung des Neubaus der Feuerwehr in den Jahren 1990/91 den Grundstein für dieses Rettungszentrum gelegt. Die Entscheidung fiel seinerzeit auf Grund des Platzmangels am alten Standort und der besseren verkehrlichen Anbindung zugunsten dieses Standortes am südlichen Ortsrand. 2017 gesellte sich auch das Deutsche Rote Kreuz (DRK) mit einem Katastrophenschutz-Zentrum für den DRK-Kreisverband Kehl e. V. hinzu und 2020 konnte eine Rettungswache mit ständiger Besetzung des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) ergänzt werden.

Bereits in diesem Zuge wurde der Wunsch nach einer geregelten Entwicklung geäußert, befindet sich das Gebiet doch im Außenbereich, auch wenn die Entwicklung grundsätzlich den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entspricht.

Anlass für die aktuellen Überlegungen ist der Erweiterungswunsch der Rettungswache des ASB und der damit verbundene Flächenbedarf nach Süden. Die Gemeinde Appenweiler unterstützt diesen Wunsch, wird dadurch doch die Notfallversorgung gesichert und der Standort gestärkt.

Um die Entwicklung des „Blaulichtzentrums“ städtebaulich für die Zukunft zu sichern und zu steuern, wurde im Vorfeld des Verfahrens ein Rahmenplan erstellt und mit den Rettungsorganisationen abgestimmt. Diese dient als Basis für das Bebauungsplanverfahren.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und geordnete Entwicklung eines „Blaulichtzentrums“ in Appenweiler gewährleistet werden.

## **1.3 Verfahren**

Die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB liegen nicht vor. Der Bebauungsplan wird deshalb im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt.

# **2 Rahmenbedingungen**

## **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets (räumlicher Geltungsbereich)**

Das Planungsgebiet liegt im Süden der Ortslage Appenweiler

Er wird begrenzt:

im Norden: von der Sander Straße

im Westen: von der Rheintalbahn

im Süden und im Osten: von landwirtschaftlichen Flächen

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 10.048 m<sup>2</sup>  $\triangleq$  1,0 ha.

Folgende Flurstücke liegen ganz bzw. teilweise im Planungsgebiet:

Ganz: 1223/1, 1224, 1225, 1226

Teilweise: 1222, 1223/5

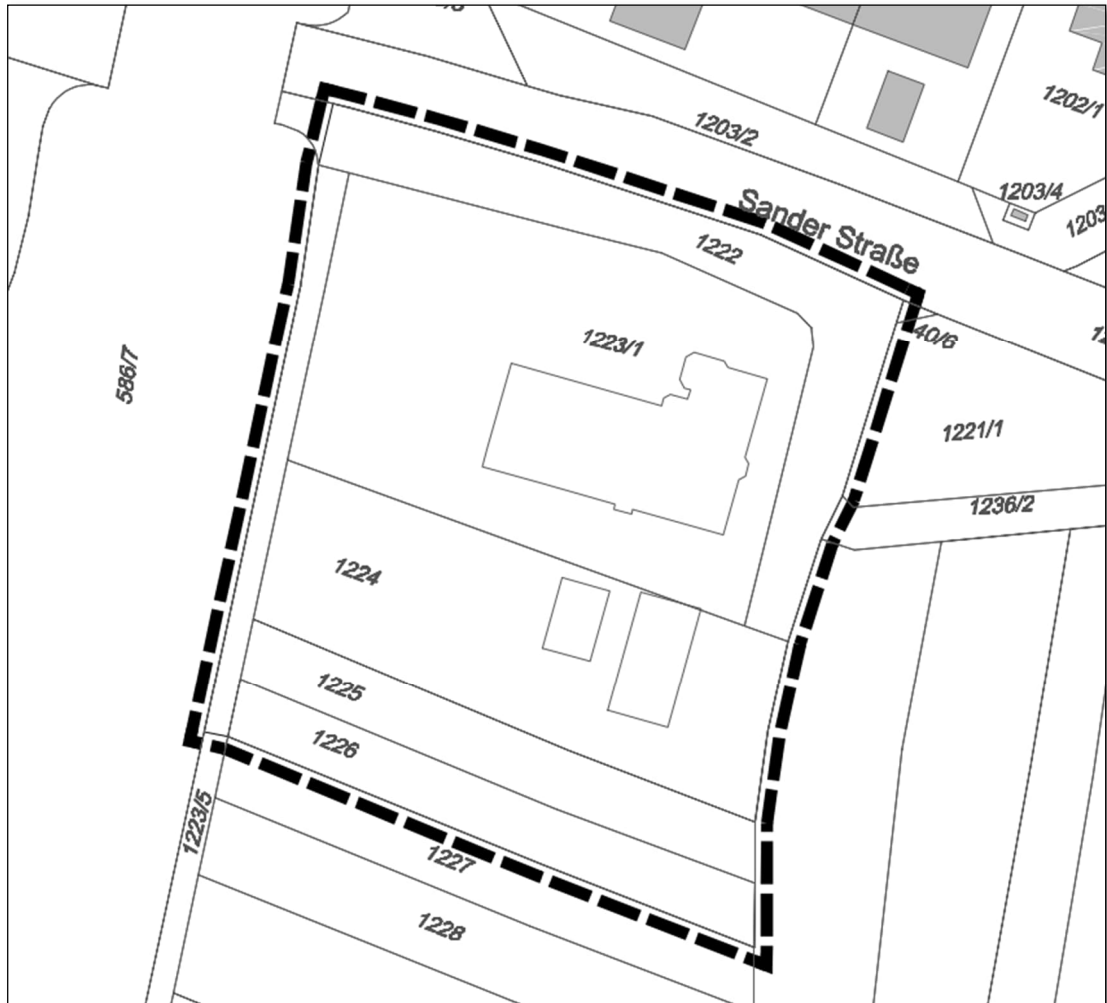


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich, RS Ingenieure, Stand: 20.08.2024

## 2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 2.2.1 Raumordnung und Landesplanung

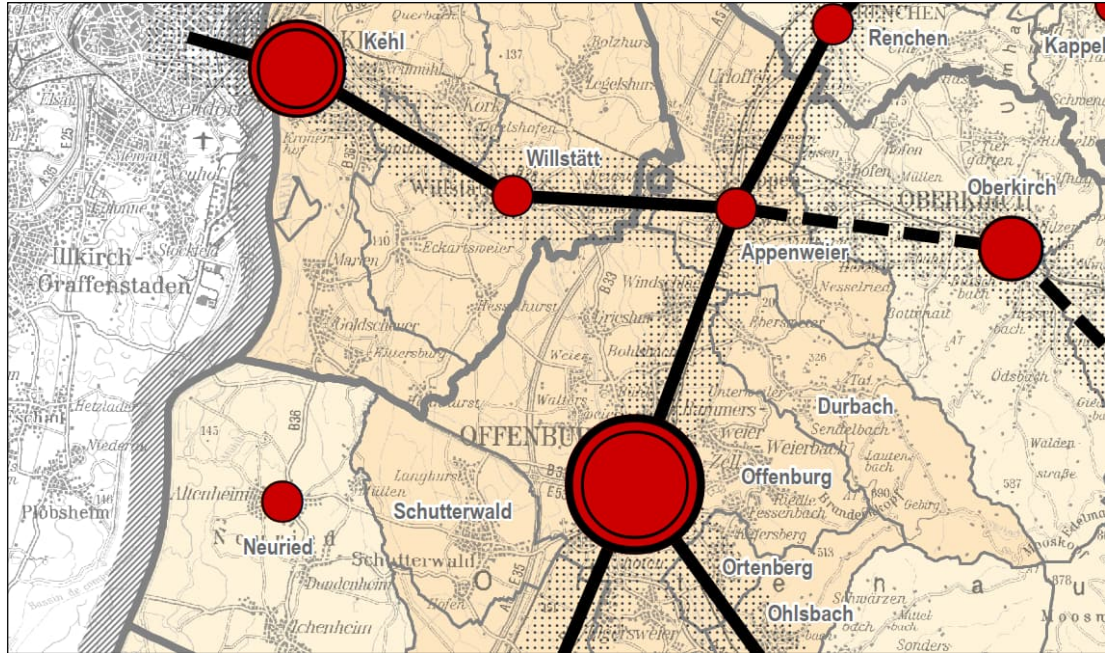


Abb. 1: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplanes südlicher Oberrhein; Stand: 26.01.2021

Die Gemeinde Appenweiler ist gemäß dem Regionalplan südlicher Oberrhein dem Verdichtungsbereich Offenbourg/Lahr/Kehl zugeordnet. Der Verdichtungsbe- reich Offenbourg/Lahr/Kehl soll als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungs- schwerpunkt gefestigt und so weiterentwickelt werden, dass die Standortbedin- gungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Ent- wicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beein- trächtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.<sup>1</sup> Diese Stadt- Umland-Bereiche werden gekennzeichnet durch enge Verflechtungen und eine erhebliche Siedlungsverdichtung.

Des Weiteren kommt der Gemeinde Appenweiler als Kreuzungspunkt der beiden Landesentwicklungsachsen Freudenstadt- Oppenau - Oberkirch - Appenweiler - Willstätt - Kehl - Strasbourg und Offenbourg - Appenweiler - Renchen - Achern eine zentrale Aufgabe zu.

Als Kleinzentrum im Mittelbereich Offenbourg soll Appenweiler im Wesentlichen der Versorgung des Verflechtungsbereiches mit dem häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf dienen. Hierzu gehören Einrichtungen, die mehr als eine tägliche örtliche Versorgung übernehmen, einen größeren Benutzerkreis voraus- setzen und deshalb nicht in jeder Gemeinde vorgehalten werden können, wie z.B. Grund- und Hauptschule, Einrichtungen der Jugend- und Erwachsen-

<sup>1</sup> Auszug aus dem Regionalplan südlicher Oberrhein, Kap. 2.1.3.1. (2)

enbildung, Bücherei, Sportplatz und Sporthalle, Ärzte und Apotheke, Kreditinstitut, handwerkliche Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandelsgeschäfte sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen. Auf Grund dieser Lage ist die Gemeinde Appenweiler auch als Gemeinde mit verstärkter Siedlungsentwicklung für die Funktionen Wohnen und Gewerbe ausgewiesen. Zum Schutz dieser Funktionen gehört auch die Sicherung einer sozialen Versorgung im Not- und Katastrophenfall.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

### **2.2.2 Katastrophen- und Zivilschutz / Rettungsdienst**

Die Katastrophenschutzbehörden haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Aufgabe, Katastrophen zu bekämpfen, bei der vorläufigen Beseitigung von Katastrophenschäden mitzuwirken und die dafür notwendigen Vorbereitungsmaßnahmen zu treffen. Im Katastrophenfall übernehmen sie die Gesamtleitung der Katastrophenbekämpfung, koordinieren die Einsatzkräfte und kümmern sich ggfs. um die Anforderung überörtlicher Hilfe.<sup>2</sup>

Im „Alltagsbetrieb“ sind die Katastrophenschutzbehörden zuständig für die Ausarbeitung von Katastrophen-, Alarm- und Einsatzplänen für die Bewältigung von Katastrophen. Hierzu gehört insbesondere auch die regelmäßige „Beübung“ dieser Pläne. Außerdem nehmen die Katastrophenschutzbehörden umfangreiche Informations-, Planungs-, Vorsorge- und Mitwirkungsaufgaben in Fachgruppen wahr.<sup>2</sup>

Die Ausführung der angeordneten Maßnahmen erfolgt durch Feuerwehren, Arbeiter-Samariter-Bund (ASB), Bergwacht Schwarzwald, Bundesverband Rettungshunde (BRH), Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft (DLRG), DRF Luftrettung, Deutsches Rotes Kreuz (DRK), Johanniter-Unfall-Hilfe (JUH) und Malteser-Hilfsdienst (MHD) sowie durch eigene Einheiten der Stadt- und Landkreise (sogenannte „Regieeinheiten“). Ergänzt wird der Katastrophenschutzdienst durch Amtshilfe der Bundeswehr, der Landes- und der Bundespolizei sowie der Bundesanstalt Technisches Hilfswerk (THW).<sup>2</sup>

Es ist somit Aufgabe der Gemeinden dafür Sorge zu tragen, dass die jeweiligen Organisationen, die für die notwendigen Übungs- und Einsatzaufgaben des Katastrophenschutzes erforderlichen Flächen und Räumlichkeiten herstellen und einrichten können.

Ähnliches gilt für den Rettungsdienst. Auch hier ist die Gemeinde in der Mitverantwortung, die Rettungsorganisationen bei der Umsetzung der Vorgaben des Rettungsdienstgesetzes (RDG) zu unterstützen.

---

<sup>2</sup> Auszug Internetseite der Regierungspräsidien BW (<https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/sicherheit/katastrophen-und-zivilschutz/>), Stand: 30.08.2024



### 2.2.3 Flächennutzungsplan



Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Appenweier, Genehmigt 1997

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den überwiegenden Teil des vorgesehenen Geltungsbereichs bereits eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ aus. Die südliche angrenzenden Teilflächen befinden sich in der Ausweisung für ein geplantes Gewerbegebiet. In diesem Bereich ist die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf dem Entwicklungsspielraum aus dem Flächennutzungsplan zuzurechnen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

### 2.2.4 Bebauungspläne

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan „Im See - Süd“, der mit Datum vom 09.08.2024 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet aus, dessen Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus befinden sich keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes.

### 2.2.5 Rahmenpläne

Als Basis für die weiteren Planungen wurden bei den drei Rettungsorganisationen die Basisdaten für die Planung abgefragt.

#### **Feuerwehr**

Die freiwillige Feuerwehr Appenweier umfasst, neben der Jugendfeuerwehr, aktuell ca. 60 aktive Mitglieder, die in drei Einsatzabteilungen organisiert sind. In



**Begründung****Fassung: Entwurf**

Appenweiler befinden sich im bestehenden Gerätehaus eine Fahrzeughalle für 5 Fahrzeuge, ein Funkraum / Stabsraum, ein Schulungsraum, ein Schlauchturn, eine Atemschutzwerkstatt, ein Schlauchpool und eine Schlauchwerkstatt, Umkleide- und Sanitärräume für die Einsatzkräfte, ein Waschraum für Einsatzkleidung sowie ein Jugendraum. Als Fahrzeuge stehen ein Kommandowagen (KdoW), ein Einsatzleitwagen (ELW), ein Mannschaftstransportwagen (MTW), ein Mittleres Löschfahrzeug (MLF), ein Löschgruppenfahrzeug (LF 20) und ein Gerätewagen Logistik (GW-L1) zur Verfügung.

Für die Zukunft soll die Erweiterung um zwei Fahrzeughallen vorgesehen werden.

**Katastrophenschutz-Zentrum DRK**

Das Katastrophenschutz-Zentrum Appenweiler stellt für den DRK-Kreisverband Kehl e. V. bei seiner Aufgabe im Zivil- und Katastrophenschutz eine zentrale einsatztaktische Stelle dar. Am Standort Appenweiler sind diverse elementare Fahrzeuge der Einsatzeinheit stationiert. Die Einsatzeinheit besteht aus 33 Helfer\*innen. Darüber hinaus sind am Standort zwei Krankentransportwagen stationiert, die die Feuerwehr bei Ihren Einsätzen zunehmend unterstützen.

**Rettungswache ASB**

Die Räumlichkeiten der Rettungswache befinden sich aktuell in einer provisorischen Container-Unterkunft. Hierfür soll als Ersatz und zukunftsfähige Einrichtung ein neues Gebäude entstehen.

Die neue Rettungswache unterteilt sich baulich in einen sog. Sozialbereich (2-geschossig) und einen Teil Fahrzeughalle. Zusätzlich werden Rangierflächen benötigt und Parkplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Im Außenbereich ist zusätzlich ein kleines Sauerstofflager vorgesehen.<sup>3</sup>

An der Rettungswache in Appenweiler ist planerisch ein Rettungswagen (RTW) stationiert. Der RTW befindet sich in einem 24 Stunden-Betrieb an allen Tagen im Jahr. Der Schichtwechsel des RTW zwischen Tag- und Nachtschicht (jeweils 12-Stunden) findet um 7 Uhr und um 19 Uhr statt. Pro RTW sind 3 Besatzungsmitglieder anzusetzen; rechnerisch befinden sich also maximal 3 Besatzungsmitglieder auf der Rettungswache. Hinzu kommen die Rettungswachenleitung und die Leitung der Lehrrettungswache/Praxisanleitung der Auszubildenden. Die Fahrzeughalle ist so konzipiert, dass diese zwei weitere Einsatzfahrzeuge aufnehmen kann. Hierbei handelt es sich um ein Reservefahrzeug und einen Stellplatz, der für eine Ausweitung der rettungsdienstlichen Vorhaltung an diesem Standort vorgesehen ist.<sup>3</sup>

Übungen des rettungsdienstlichen Personals setzen keine Fahrzeugtechnik voraus und werden soweit möglich immer witterungsgeschützt, d.h. in der

---

<sup>3</sup> Auszug aus Email ASB, Herr Daniel Groß, vom 15.07.2024

geschlossenen Halle oder im Schulungsraum durchgeführt. Im Schulungsraum werden entsprechende Szenarien aufgebaut und abgearbeitet.<sup>3</sup>

### Planvarianten

Zur Abstimmung mit den Rettungsorganisationen und zur Festlegung des erforderlichen Planungsraumes wurden zwei Rahmenpläne aufgestellt. Diese unterscheiden sich hauptsächlich in der Art der Erschließung und Anordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr.

Die Variante A stellt getrennte Verkehrsströme von anfahrenden Einsatzkräften und Einsatzfahrzeugen dar. Die anfahrenden Einsatzkräfte könnten den vorhandenen Wirtschaftsweg entlang der Bahn nutzen, um die im rückwärtigen Bereich der Feuerwehr liegenden Stellplätze anzufahren. Dies hätte den Vorteil, dass sich die Verkehrsströme der anfahrenden Rettungskräfte und abfahrende Rettungsfahrzeuge nicht kreuzen. Der Begegnungsfall „Landwirtschaftliches Fahrzeug / Rettungskraft“ kann als untergeordnet angesehen werden. Sollte tatsächlich im Moment eines Einsatzes ein landwirtschaftliches Fahrzeug diesen Weg nutzen wollen, so kann über eine Signalleuchte ein Warnhinweis und eine Wartepflicht ausgelöst werden. Dies kann im Sinne einer vorrangigen Menschenrettung als vertretbar angesehen werden. Besondere Konflikte mit dem parallel laufenden Fuß- oder Radverkehr entlang der Sander Straße sind nicht zu erwarten. Der Radverkehr läuft in einem Schutzstreifen direkt auf der Sander Straße und muss in jedem Fall, wie auch der entgegenkommende KFZ-Verkehr gekreuzt werden. Der Fuß- und Wirtschaftsweg entlang der Sander Straße weist mit 4,00 m eine ausreichende Breite auf um einen Begegnungsverkehr Fußgänger / Pkw konfliktfrei abzuwickeln.

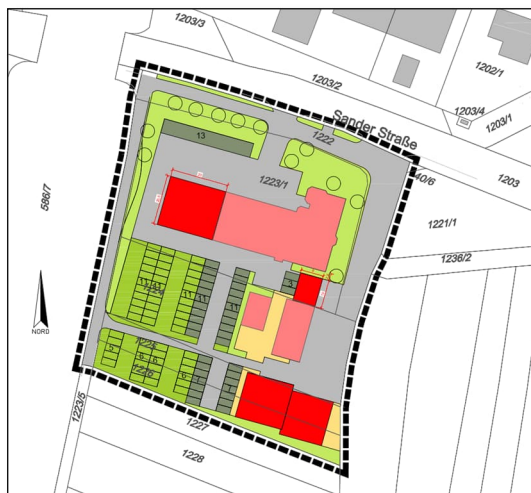


Abbildung 2: Variante A und

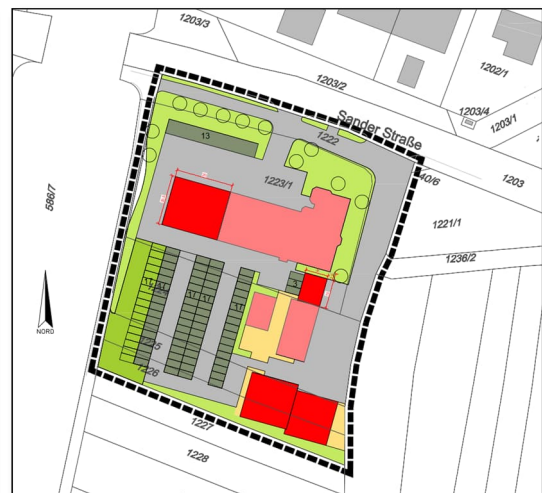


Abbildung 3: Variante B, RS Ingenieure, Stand: 20.08.2024

In der Variante B wird die Erschließung ohne Inanspruchnahme des Wirtschaftsweges gelöst. Hier sind die anfahrenden Rettungskräfte gezwungen über das Gelände der Feuerwehr, westlich der Fahrzeughalle vorbei zu den Stellplätzen zu gelangen. Konflikte ein- und ausfahrender Fahrzeuge können in dieser

**Begründung****Fassung: Entwurf**

Lösung nicht vermieden werden. Konflikte, die durch die Nutzung des Wirtschaftsweges entstehen, können hier jedoch vollständig vermieden werden.

Des Weiteren sind in der Variante A gegenüber der Variante B größere Anteile der Stellplätze mit einer Befestigung als Schotterrassen dargestellt. Dies erfolgte im Hinblick auf eine angezielte, möglichst geringe Versiegelung in Abwägung mit den Anforderungen an die Häufigkeit der Stellplatznutzung und der Verkehrssicherheit im Einsatzfall. Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die abschließende Entscheidung über die Befestigung der Stellplätze nicht relevant. Sie wird lediglich durch eine maximal zu versiegelnde Fläche von 70 % (GRZ 0,7) begrenzt. Unter diesen Vorgaben wäre die Variante A vollumfänglich umsetzbar, die dargestellte Flächenversiegelung der Variante B wäre zum Großteil (ca. 95%) realisierbar.

Nach Abwägung aller bis dato vorliegenden Informationen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung hat der Gemeinderat am 24.03.2025 in öffentlicher Sitzung, nach Vorberatung im Bezirksbeirat am 17.03.2025, die Entscheidung zugunsten der Variante A (Variante mit Einbeziehung des westlichen Feldweges) getroffen. Diese Variante bietet aus Sicht der Gemeinde die größten Möglichkeiten für eine zukünftige Standortentwicklung – insbesondere die Trennung von Verkehrsströmen im Einsatzfall betreffend.

**2.2.6 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die Grundstücke des Planbereiches liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

**2.3 Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung und Nutzungskonflikte****2.3.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Appenweier. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Gewerbebebauung, westlich davon die Rheintalbahn in Hochlage. Das Gelände ist bereits weitgehend bebaut. Besondere Ansprüche an die städtebauliche Gestaltung bestehen nicht.

**2.3.2 Bebauung und Nutzung**

Alle im Bebauungsplan geregelten Nutzungen sind im Plangebiet bereits vorhanden. Die Regelungen beschränken sich auf die Bestandssicherung und die Regelung von zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten.

**2.3.3 Umweltbelange**

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass das Untersuchungsgebiet aufgrund der vorhandenen Nutzung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Fläche, Wasser, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter von untergeordneter Bedeutung ist. Bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft und Mensch (Funktion „Wohn- und Ar-

**Begründung****Fassung: Entwurf**

beitsumfeld) ist das Untersuchungsgebiet von allgemeiner Bedeutung. Die Bestandsbeschreibung sowie die Ermittlung und Bewertung der Umwelteinwirkungen sind im Umweltbericht unter den Kapiteln 3 und 4 ausführlich dargelegt<sup>4</sup>.

Die überplanten Flächen haben in Teilbereichen u. a. eine Lebensraumfunktion für artenschutzrechtlich relevante Arten (Haussperling, Mauereidechse).

Auch nach Umsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleibt ein naturschutzrechtliches Kompensationsdefizit von 50.890 Ökopunkten. Das Defizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Appenweier, über die Maßnahme „URL001 - Umgestaltung Holchenbach“ ausgeglichen.

Bei den Baukörpern handelt es sich um Zweckbauten, die vorrangig ihrer Funktion dienen müssen. Es besteht kein besonderer Anspruch an die allgemeine Gebäudegestaltung, weshalb auch keine örtlichen Bauvorschriften vorgesehen sind. Das Thema Klimaschutz ist aber dennoch von besonderer Bedeutung und wird im Zuge der konkreten Bauvorhaben geprüft. Die Kommune als Grundstückseigentümerin hat in diesem Fall direkten Einfluss auf Maßnahmen, wie Dachbegrünungen oder Fassadenbegrünungen. Diese Maßnahmen sind im Einzelfall aber auf die Sicherstellung einer dauerhaften Funktionserfüllung der Gebäude hin zu prüfen und abzustimmen, weshalb allgemeine Festsetzungen in diesem Fall nicht zielführend sind.

Über die gesetzliche Vorgabe für PV-Anlagen hinaus wird grundsätzlich eine Dachbegrünung angestrebt. Auch eine Fassadenbegrünung bei geschlossenen Fassadenflächen > 50 m<sup>2</sup> ist, soweit verträglich, denkbar.

---

<sup>4</sup> Siehe Umweltbericht, BHM Planungsgesellschaft, Bruchsal vom 07.10.2025

### 2.3.4 NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte



Abbildung 4: Auszug aus dem online Daten- und Karten-Dienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) – Schutzgebiete; Internetabfrage vom 30.08.2024

Im Plangebiet liegen keine Biotop-, FFH- oder Vogelschutzgebiete. Auch Landschaftsschutzgebiete werden durch die Maßnahme nicht tangiert.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Biotop „Gehölze an Bahn und Straßen um Industriegebiet Appenweiler“ (Nr. 174133173463), das im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sein wird. Ein direkter Eingriff findet jedoch nicht statt.

Das im online Daten- und Karten-Dienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) innerhalb des Geltungsbereiches noch dargestellte Biotop „Hecke und Feldgehölz im Gewann Murhag SW Appenweiler“ (Nr. 174133173466) wurde im Zuge des Bauantrages für die Rettungswache des ASB mit Genehmigung des Landratsamtes Ortenau, Amt für Umweltschutz, entfernt und durch eine Erstbepflanzung auf dem Flurstück 1232 ausgeglichen. Der ordnungsgemäße Ersatz ist somit bereits erfolgt. Die Online-Karte wurde diesbezüglich offensichtlich noch nicht aktualisiert.

### 2.3.5 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt, bewertet und entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP) liegen vor und sind in der Anlage beigelegt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Habitatpotentiale für Vögel, Reptilien und Schmetterlinge vorhanden sind. Für diese Arten bestand weiterer

**Begründung****Fassung: Entwurf**

Untersuchungsbedarf. Die weiterführenden Untersuchungen wurden im Jahr 2023 bereits durchgeführt. Ein entsprechender Nachweis ist ebenfalls in der Anlage beigelegt.

Im Rahmen der ornithologischen Untersuchungen wurden im Untersuchungsgebiet 6 Vogelarten nachgewiesen, wovon 2 Arten (Haussperling und Star) auf der Roten-Liste bzw. der Vorwarnliste geführt werden. Darüber hinaus wurden Mauereidechsen im Gebiet nachgewiesen. Für die Schmetterlinge konnten keine Nachweise erbracht werden.

Die Ergebnisse der Kartierungen wurden im weiteren Verfahren mit der konkreten Planung abgeglichen und im Rahmen des Umweltberichtes bewertet. Auf Grundlage der faunistischen Erfassungen und der Wirkungsprognose wurden Maßnahmen entwickelt, bei deren Umsetzung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG nicht erfüllt werden. Die Maßnahmen werden soweit möglich im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Vorkommen prüfungsrelevanter Pflanzenarten konnte ausgeschlossen werden. Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sind unwahrscheinlich, auch als Nahrungshabitat wird das Gebiet als „von untergeordneter Bedeutung“ eingestuft. Das Vorkommen von geschützten Amphibien, Fischen und Rundmäulern, Käfern, Libellen und Weichtieren kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Für diese Arten sind keine weiteren Untersuchungen oder Maßnahmen erforderlich.

### **2.3.6 Grundwasser<sup>5</sup>**

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich laut Messtellenkarte der LUBW keine Grundwassermessstelle; die nächstgelegene Messstelle „1822 APPENWEIER 4“ (Grundwassernummer 0134/114-1) befindet sich etwa 1 km westlich vom Plangebiet und weist bei einer Geländehöhe von ca. 143,40 m.ü.NN einen MHGW von 141,88 m.ü.NN auf. Der MHGW wurde aus den historischen Grundwasserdaten für den Zeitraum zwischen 2004 und 2024 berechnet.

In den Unterlagen zu einem Bauvorhaben ca. 170 m östlich des Plangebietes wird ein Bemessungswasserspiegel von ca. 144,00 m.ü.NN benannt. In der Regel liegt der MHGW unter bzw. maximal gleich dem Bemessungswasserspiegel, deshalb kann aufgrund der Lage des Plangebiets im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung für das Plangebiet ein MHGW von maximal 144,00 m.ü.NN angenommen werden. Der nach DWA-A 138-1 für die technische Versickerung anzustrebenden Grundwasser-Flur-Abstand von 1 m kann im Plangebiet somit eingehalten werden.

---

<sup>5</sup> Siehe auch Kapitel 2.3 des Entwässerungskonzeptes, RS Ingenieure Stand: 08.08.2025 (Anlage 1)



### 2.3.7 Hochwasserschutz



Abbildung 5: Auszug aus dem online Daten- und Karten-Dienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) – Hochwasserrisikomanagement; Internetabfrage vom 30.08.2024

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgelegter Überschwemmungsgebiete. Es sind keine besonderen Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

### 2.3.8 Starkregen<sup>6</sup>

Aufgrund der Topografie des Plangebiets (erhöhte Lage gegenüber den nördlich gelegenen Verkehrsflächen) ist bei einem Starkregenereignis nicht mit Schäden innerhalb des Plangebiets zu rechnen.

### 2.3.9 lokaler Wasserhaushalt<sup>7</sup>

Im Rahmen städtebaulicher Planung ist der Einfluss auf den lokalen Wasserhaushalt zu betrachten. Die Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten ist so gering zu halten wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Entsprechende Nachweise wurden im Rahmen des Entwässerungskonzeptes geführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Die, laut DWA-M 102-4 anzustrebenden Veränderungen der Aufteilungsfaktoren von maximal 10 % gegenüber dem unbebautem Referenzzustand sind **aufgrund der bereits bestehenden Bebauung** im Plangebiet nicht zu erreichen. Die Veränderungen zwischen den Aufteilungsfaktoren und somit auch die Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt durch die, im Rahmen des Bebauungsplans

---

<sup>6</sup> Siehe auch Kapitel 4 des Entwässerungskonzeptes, RS Ingenieure Stand: 08.08.2025 (Anlage 1)

<sup>7</sup> Siehe auch Kapitel 5 Entwässerungskonzeptes, RS Ingenieure Stand: 08.08.2025 (Anlage 1)

vorgesehenen Maßnahmen im Vergleich zur Bestandsituation sind jedoch sehr gering (unter 10%).

#### **2.3.10 Gewässer**

Im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Gewässer.

#### **2.3.11 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Appenweier.

#### **2.3.12 Verkehrliche Erschließung**

Das Grundstück ist bereits über die Sander Straße erschlossen. Eine zusätzliche Zufahrtsoption über den Wirtschaftsweg am westlichen Grundstücksrand wurde im Verfahren geprüft und in die weiteren Planungen mit aufgenommen.

#### **2.3.13 Ver- und Entsorgung**

In der Sander Straße sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Es kann von einer entsprechenden Grundstücksversorgung ausgegangen werden.

Die Dachflächen der bestehenden Gebäude (Feuerwehr, DRK-Gebäude und Container des ASB) entwässern derzeit ungedrosselt in die örtliche Kanalisation (Regenwasser DN 1300). Aktuell sind die Dach- und Hofflächen sowie die Zufahrt der Feuerwehr und das DRK-Gebäude sowie die Container des ASB angeschlossen. Es handelt sich um eine Fläche von gesamt ca. 6.500 m<sup>2</sup>. Die Entwässerung der bestehenden Flächen im Plangebiet soll wie im Bestand beibehalten werden.

Eine weitergehende Belastung der Regenwasserkanalisation ist zu vermeiden, deshalb werden Vorgaben zum Umgang mit diesen Wässern gemacht. Siehe hierzu auch Kapitel 3.7.

#### **2.3.14 Bodenverhältnisse / Altlasten**

Im Geltungsbereich liegen, nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

#### **2.3.15 Bodenaushub**

Bei der Ausweisung von Baugebieten ist auf einen Erdmassenausgleich hinzuwirken, überschüssiger Bodenaushub ist möglichst zu vermeiden. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

**Begründung****Fassung: Entwurf**

Gemäß der Deponieverordnung (DepV) dürfen seit 01. Januar 2024 ausdrücklich Abfälle, die insbesondere einer Verwertung zugeführt werden können oder für das Recycling geeignet sind, nicht mehr auf Deponien abgelagert werden. Eine Ablagerung von nicht verunreinigtem Bodenaushub ist mit Inkrafttreten von § 7 Abs. 3 DepV zum 01. Januar 2024 nicht mehr zulässig, da es sich bei diesem Abfall um grundsätzlich verwertbare Abfälle handelt. Eine Ablagerung kommt für das betroffene Material nur noch dann in Frage, wenn die Verwertung des Bodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.

Auch aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Deshalb wurde die Erdgeschossfußbodenhöhe auf das Bestandniveau festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die überwiegenden Bauten ohne Kellergeschoss errichtet werden. Sollte dies doch der Fall sein, so ist der Nachweis der Verwendung des Bodenaushubs im Plangebiet oder in der Umgebung zur Geländegestaltung im Rahmen des Bauantrags zu erbringen.

Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erbracht werden kann.

**2.3.16 Militärische Altlasten / Kampfmittel**

Im Plangebiet können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

**2.3.17 Archäologische Kulturdenkmale / Bau- und Kulturdenkmale**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigen Erkenntnissen weder archäologischen Fund- oder Verdachtsstellen bekannt noch befinden sich Bau- oder Kulturdenkmale in Plangebiet.

Da im Planungsgebiet aber bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau (per Post, per Fax 0761 / 208-3544 oder per E-Mail an [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### 2.3.18 Störfallbetriebe

Im Umkreis von 1 km um den Planbereich sind zwei Betriebe in der Liste der Störfallbetriebe<sup>8</sup> aufgeführt (Fa. PROGAS, Appenweiler / Wurth Pflanzenschutz GmbH, Appenweiler).

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des ermittelten Sicherheitsabstandes von 290 m der Wurth Pflanzenschutz GmbH. Im Falle eines Brandes kann es zur Entstehung von toxischen Brandgasen kommen. Der gutachterliche ermittelte angemessene Sicherheitsabstand beträgt 290 m. Eine Betroffenheit des „Blaulichtzentrums“ durch toxische Emissionen kann somit nicht ausgeschlossen werden. Das zuständige Referat 54.1 des Regierungspräsidiums Freiburg hat bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung jedoch keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben, sofern folgende Hinweise beachtet werden:

- Belegschaft, Besucher und betriebsfremde Personen sind im Gefahrenfall zu alarmieren.
- Alle Mitarbeiter und ständige Nutzer des Gebäudes sind vom Arbeitgeber regelmäßig zu unterweisen, wie im Störfall bei der Wurth Pflanzenschutz GmbH (hier: Entstehung toxischer Brandgase) zu verfahren ist.
- wir empfehlen, die Mitarbeiter über die Information der Öffentlichkeit „Sonstige Informationen der Wurth Pflanzenschutz GmbH - Wurth Pflanzenschutz GmbH - Ihre Ernte in guten Händen<sup>9</sup>“ zu schulen.

Die Maßnahmen können auf Ebene des Bebauungsplanes nicht festgesetzt werden. Die Feuerwehr Appenweiler führt aber regelmäßige Schulungen mit dem Thema Gefahrguteinsätze in ihren Abteilungen durch. Ebenso ist dieses auch Ausbildungsthema für Teilnehmer an Führungslehrgängen an der Landesfeuerweherschule. Parallel hierzu werden immer wieder Begehungen der Feuerwehr in Betrieben mit Gefahrgut durchgeführt. Auch die übrigen Rettungsorganisationen schulen regelmäßig ihr Personal zu solchen Szenarien.

In einer Ausrückeordnung wird bei Alarm mit dem Stichwort „Gefahrgut“, eine speziell dafür ausgestattete Feuerwehr sofort mit alarmiert. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Rettungsorganisationen regelmäßig geschult und gut auf ein entsprechendes Ereignis vorbereitet sind. Es sind somit keine weiteren Vorkehrungen für das Plangebiet zu treffen.

---

<sup>8</sup> Internetportal der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/betrieblicher-umweltschutz/uberwachungssystem>), Abfrage 30.08.2024

<sup>9</sup> „Sonstige Informationen der Wurth Pflanzenschutz GmbH - Wurth Pflanzenschutz GmbH - Ihre Ernte in guten Händen“, Fa. Wurth Pflanzenschutz, Quelle: [https://www.wurth-pflanzenschutz.de/sonstige\\_informationen.html](https://www.wurth-pflanzenschutz.de/sonstige_informationen.html)

### **2.3.19 Emissionen / Immissionen**

#### **Spritzmittel**

Östlich und südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die mit Getreide, Mais o.ä. bepflanzt werden. Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit hat mit der "Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern..." festgelegt, dass Pflanzenschutz nur nach „guter fachlicher Praxis“ durchgeführt werden darf. Bei Beachtung dieser Vorgaben sind für Spritz- bzw. Sprühanwendungen in Flächenkulturen, wie den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Mindestabstände von mindestens zwei Metern für Flächenkulturen und fünf Metern zu Raumkulturen zugrunde zu legen.

#### **Lärm<sup>10</sup>**

Weil sich in der näheren Umgebung des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs nördlich der Sander Straße schutzbedürftige Nutzungen befinden, muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachgewiesen werden, dass die zukünftige bauliche und betriebliche Nutzung der vorgesehenen Gemeinbedarfsflächen keine unzulässige Betriebslärmwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft zur Folge haben wird.

Auf der Grundlage von Informationen zu den im Plangebiet bestehenden und geplanten Gebäuden sowie den zukünftigen betrieblichen Randbedingungen bei der Nutzung des Feuerwehr-Areals, dem Betrieb der ASB-Rettungswache und des DRK-Stützpunkts wurde im Rahmen der Gutachterlichen Stellungnahme<sup>11</sup> in Abschnitt 4.4 nachgewiesen, dass bei der Regelfall-Nutzung in der schutzbedürftigen Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets auch unter Berücksichtigung einer Betriebslärm-Vorbelastung durch vorhandene Gewerbe- und Industrieflächen keine unzulässigen Lärmeinwirkungen hervorgerufen werden.

Gleiches gilt für den Einsatzfall von Feuerwehr, ASB und DRK, sofern diese Einsatzfälle der TA Lärm unterworfen sind und die Signalhörner (Martinshörner) aller Einsatzfahrzeuge erst im öffentlichen Verkehrsraum eingeschaltet werden.

Bezüglich der Einsatzfälle mit Betrieb der Martinshörner von Feuerwehr-Einsatzfahrzeugen bereits auf dem Areal des "Blaulichtzentrums" wird auf die Ausführungen der Gutachterlichen Stellungnahme, Abschnitte 3.3.1 und 6.1 verwiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können die in der Prognose angesetzten, die jeweilige Nutzung konkretisierenden baulichen und betrieblichen Randbedingungen jedoch nicht festgesetzt werden; die Festsetzung muss auf das jeweilige Baugenehmigungsverfahren verlegt werden.

---

<sup>10</sup> Siehe auch Gutachterlichen Stellungnahme; Büro für Schallschutz, Dr. Wilfrid Jans, Ettenheim vom 20.08.2025 Kapitel 7– siehe Anlage

<sup>11</sup> Gutachterlichen Stellungnahme; Büro für Schallschutz, Dr. Wilfrid Jans, Ettenheim vom 20.08.2025 – siehe Anlage

**Begründung****Fassung: Entwurf**

Da sich das Plangebiet zudem unmittelbar an der Rheintalbahntrasse sowie der Sander Straße befindet, war der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm zu prognostizieren und durch Vergleich mit den jeweils maßgebenden Referenzwerten zu beurteilen. Dabei wurde von einer Schutzbedürftigkeit des Plangebiets vor Lärmeinwirkung wie in einem "Gewerbegebiet" ausgegangen.

Es wurden deshalb die durch den Fahrzeugverkehr auf nahegelegenen Schienenstrecken und Straßen verursachte Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet prognostiziert und durch Vergleich mit den für die Bauleitplanung maßgebenden Referenzwerten beurteilt. Hierbei wurden die entlang der Rheintalbahn und der Neubaustrecke derzeit geplanten Lärmschutzwände und der geplante Einsatz von Schienenstegdämpfern rechnerisch bereits berücksichtigt.

Die Orientierungswerte "tags" und "nachts" von DIN 18 005 Beiblatt 1 werden jeweils überschritten. Der Immissionsgrenzwert "tags" der Verkehrslärmschutzverordnung von 69 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten; der Immissionsgrenzwert "nachts" von 59 dB(A) wird hingegen im gesamten Plangebiet überschritten. Durch entsprechende Festsetzungen (siehe hierzu auch Punkt 3.11) können die Konflikte jedoch bewältigt werden.

**2.3.20 Topografie**

Das Grundstück ist nahezu eben auf einer Höhe von ca. 145,4 m.ü.NN.

**2.3.21 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Sander Straße.



### **3 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

Fläche für Gemeinbedarf „Blaulichtzentrum“. Innerhalb des Gebietes werden Flächen für die Feuerwehr sowie das Katastrophenschutzzentrum Appenweier des DRK-Kreisverbandes Kehl e. V. und die Rettungswache des ASBs ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen dürfen Einsatz- und Dienstfahrzeuge eingestellt und Material und Geräte gelagert werden. Weiterhin ist die Einrichtung von Verwaltungs- und Schulungsräumen, Umkleide-, Aufenthalts- und Ruheräumen für Einsatzkräfte **im Dienst** sowie sonstiger Anlagen zum Betrieb zulässig. Räume zum Nachtschlaf sind nicht vorgesehen und zulässig.

#### **3.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)**

##### **Grundfläche / Grundflächenzahl**

Für die Gebäude bzw. baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt. Diese entspricht einer 100% Bebauung der Baufenster. Darüber hinaus ist das Ziel der Gemeinde funktionsgerechte Außenanlagen für die erforderlichen Nutzungen einschließlich der Herstellung der Anlagen für den ruhenden Verkehr herstellen zu können – hierbei soll aber unbedingt eine möglichst ökologische Bauweise verfolgt werden. Deshalb wurden unter Kapitel 3.5 für die Zulässigkeit von Parkplätzen in Abhängigkeit ihrer Erforderlichkeit Vorgaben zu den Oberflächengestaltungen gemacht. Um eine Gesamtflächenversiegelung in Grenzen zu halten, wird diese auf 80% der Grundstücksfläche (GRZ 0,8). Bei der Ermittlung der Fläche sind alle Beläge zu berücksichtigen für die nach der gemeindlichen Abwassersatzung ein Berechnungsfaktor von 0,8 oder höher anzusetzen ist. Dies betrifft Rasen- und Splittfugenpflaster, Betonpflaster ohne offene Fugen sowie vollversiegelte Beläge, wie Asphalt oder Beton. Befestigung, die bei einem 0,4-Faktor-Ansatz liegen (beispielsweise Schotterrasen, Rasenwaben, Rasengittersteine) sind auf dem gesamten Gelände zulässig.

##### **Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen berücksichtigt zu einen den Gebäudebestand, lässt aber auch Spielraum für die Aufstockung der bestehenden Gebäude um mindestens 1 weiteres Geschoss. Auch das geschieht zur Minimierung des Geländeeingriffs. Soweit einsatztechnisch vertretbar, sollen Lager-, Verwaltungs- und Schulungsräume in den oberen Geschossen untergebracht werden. Dies gilt vor allem für zukünftige Erweiterungen.

Für die Bezugshöhe wird die Erdgeschossfußbodenhöhe der Feuerwehr festgesetzt, auf die sich die bisherigen Bestandgebäude auch alle beziehen.

### **3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)**

Im Plangebiet wird eine abweichende Bebauung festgesetzt. Hierfür sind die Merkmale der offenen Bebauung anzuwenden, jedoch dürfen (insbesondere im Fall der Feuerwehr) Gebäude über 50 m Länge entstehen.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für jede Einsatzeinheit getrennt, im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

### **3.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO)**

Im Rahmen der Festsetzungen zu den Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen wird das zuvor unter Punkt 3.2 bereits Erläuterte geregelt.

### **3.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hierbei handelt es sich zu einen um die eigentliche Rettungszufahrt. Diese dient zur Ein- und Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge und aller Einsatzkräfte und Besucher im "Normalbetrieb". Für den Einsatzfall erfolgt die Zufahrt der Rettungskräfte über den parallelen Wirtschaftsweg entlang der Bahn. Diese Flächen sind entsprechend mit der Zweckbestimmung „Rettungszufahrt PKW und landwirtschaftlicher Verkehr“ gekennzeichnet.

### **3.7 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Aktuell sind ca. 6.500 m<sup>2</sup> Dach- und Hofflächen an die örtliche Regenwasserkanalisation angeschlossen Flächen. Eine zusätzliche Belastung der Regenwasserkanalisation durch weitergehende versiegelte oder teilversiegelte Flächen ist zu vermeiden, weshalb Maßnahmen zur Versickerung (und in Ausnahmefällen auch zur Rückhaltung und gedrosselten Einleitung in die Kanalisation) definiert werden. Entsprechende Nachweise sind in den jeweiligen Bauantragsverfahren zu erbringen.

### **3.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen sichern eine Grundstückseingrünung und den vorhandenen Baumbestand. Alle Grünflächen sind insektenfreundlich zu begrünen und dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten.

### **3.9 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Umwelt werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Die Maßnahmen sind im Umweltbericht unter Kapitel 5 detailliert beschrieben<sup>12</sup>.

### **3.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb des dargestellten Leitungsrechtes befindet sich eine bestehende Gashochdruckleitung der badenovaNETZE. Hierfür wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

### **3.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die gutachterliche Stellungnahme<sup>13</sup> hat aufgezeigt, dass die Orientierungswerte "tags" und "nachts" der DIN 18 005 Beiblatt 1 jeweils überschritten werden. Der Immissionsgrenzwert "tags" der Verkehrslärmschutzverordnung von 69 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten; der Immissionsgrenzwert "nachts" von 59 dB(A) wird hingegen im gesamten Plangebiet überschritten.

Die Lärmeinwirkung auf das Gebäudeinnere soll durch "passive" Maßnahmen auf ein zumutbares Maß begrenzt werden. Im Rahmen des nachfolgenden baurechtlichen Antragsverfahrens ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen resultierenden Außenlärmpegel sind in den Festsetzungen (einschl. Anlage hierzu) enthalten. Darüber hinaus wird der, auf Grund der Nutzung der Räume nicht zwingend vorgeschriebene Einsatz von technischen Lüftungen dennoch empfohlen.

### **3.12 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Um eine Mindestdurchgrünung und Verschattung des Geländes zu gewährleisten, wurden Vorgaben zu Baumpflanzungen gemacht. Bestehenden Bäume, die erhalten bleiben können, dürfen herauf zur Anrechnung gebracht werden.

---

<sup>12</sup> Siehe Umweltbericht, BHM Planungsgesellschaft, Bruchsal vom 07.10.2025

<sup>13</sup> Siehe auch Gutachterlichen Stellungnahme; Büro für Schallschutz, Dr. Jans, Ettenheim vom 20.08.2025 in der Anlage

## **4 Aufstellungsverfahren:**

### **Aufstellungsbeschluss:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 09.12.2024 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Appenweier beschlossen und am 13.12.2024 im Amtsblatt der Gemeinde Appenweier ortsüblich bekannt gemacht.

### **Frühzeitige Beteiligung gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 16.12.2024 bis 31.01.2025 durch Veröffentlichung im Internet mit ergänzender Planauslegung durchgeführt. Die Veröffentlichung wurde am 13.12.2024 im Amtsblatt der Gemeinde Appenweier ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden am 10.12.2024 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung – auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB – aufgefordert.

### **Veröffentlichung gem. §3 Abs. 2 BauGB**

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom xx.xx.2025 einschließlich seiner Begründung (mit Umweltbericht) wurde von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am xx.xx.2025 gebilligt und seine Veröffentlichung im Internet beschlossen.

Die Veröffentlichung wurde am xx.xx.2025 im Amtsblatt der Gemeinde Appenweier ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung wurde xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

### **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB**

Nach Fertigstellung des Planentwurfs sowie der Begründung mit Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, ihre Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung (mit Umweltbericht) abzugeben.

### **Abwägung und Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung hat am xx.xx.2025 in öffentlicher Sitzung, die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.2025 als Satzung beschlossen.

### **Öffentliche Bekanntmachung / Rechtskraft**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde.

## 5 Rechtscharakter

Diese Begründung wird der Satzung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Appenweiler, den

Achern, den

Viktor Lorenz  
Bürgermeister

**RS**  
**INGENIEURE**  
Allerheiligenstraße 1 • 77855 Achern  
[www.rs-ingenieure.de](http://www.rs-ingenieure.de)  
Planverfasser

## 6 Anhang

1. Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Bresch, Henne, Mühlinghaus Planungsgesellschaft, Bruchsal – Stand: 23.03.2023)
2. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)  
(Bresch, Henne, Mühlinghaus Planungsgesellschaft, Bruchsal – Stand: 07.10.2025)
3. Umweltbericht (Bresch, Henne, Mühlinghaus Planungsgesellschaft, Bruchsal – Stand: 07.10.2025)
4. Entwässerungskonzept im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans „Blaulichtzentrum“ (RS Ingenieure, Achern – Stand: 08.08.2025)
5. Gutachterliche Stellungnahme (Büro für Schallschutz Dr. Jans, Ettenheim – Stand: 20.08.2025)