

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND WALLDÜRN-HARDHEIM

BETREFF 3. ÄNDERUNG / FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS SCHÖNER BUSCH - LÖSCHENÄCKER

Frühzeitige Beteiligung der Behörden vom 28.11.2016 bis 13.01.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 28.11.2016 bis 13.01.2017

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.06.2017 bis 21.07.2017

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	19.01.2017	<p>1. Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung nach 6 Abs. 1 BauGB.</p> <p>2. Wir weisen darauf hin, dass sich in der Nähe des geplanten Gewerbegebietes „Löschenaeker“ ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG befindet (siehe beigegefügte Karte) und deshalb auch das Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren zu beteiligen ist. Es handelt sich dabei um ein Sandsteinkreuz aus dem 16. Jh.</p> <p>3. Die in der Legende zur Karte verwendeten Begriffe („Bauflächen“) stimmen nicht mit der zeichnerischen Darstellung als „Baugebiete“ überein. Wir bitten dies entsprechend anzupassen.</p> <p>4. Wir bitten außerdem um entsprechende farbliche Darstellung der Plangebiete in der Karte.</p> <p>5. Wir weisen darauf hin, dass die notwendige Waldumwandlungserklärung für das Gebiet „Schöner Busch“ rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss vorgelegt werden muss.</p> <p>6. Wir bitten die Flächenausweisung im Bereich „Löschenaeker“ kritisch zu hinterfragen, da im Bereich des Baugebietes VIP entgegen der Aussage in der Begründung Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind. Für die Gewerbeansiedlung in Verbindung mit Procter & Gamble im Bereich „Schöner Busch“ erkennen wir einen gewissen Bedarf an.</p> <p>7. Bezüglich der Darstellung eines Mischgebietes im Plangebiet „Schöner Busch“ weisen wir darauf hin, dass ein Mischgebiet auch eine tatsächliche Mischung von Wohnen und Gewerbe voraussetzt. Wir bitten darum zu überprüfen, ob dies mit den tatsächlichen planerischen Absichten in diesem Gebiet übereinstimmt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeschrieben. Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen. Im Rahmen der Offenlegung werden dieses wieder beteiligt. In die Begründung wird ein Hinweis zum nahegelegenen Kulturdenkmal aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Bezeichnung wird im zeichnerischen Teil in Baufläche geändert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Geltungsbereich wird deutlicher in der Karte dargestellt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Waldumwandlungserklärung wird rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss vorgelegt.</p> <p>An der Ausweisung der geplanten GE-Fläche im Bereich „Löschenaeker“ wird festgehalten. Diese Flächenausweisung dient ausschließlich der Entwicklung des Unternehmens Procter & Gamble sowie der Ansiedlung von deren Zuliefererbetrieben.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Mischbaufläche wird gestrichen. Der vorhandene Grüngürtel zum reinen Wohngebiet wurde deutlich verbreitert. Im Plangebiet „Schöner Busch“ erfolgt nach Absprache mit der Höheren Raumordnungsbehörde die Darstellung einer geplanten G-Fläche.</p>

		<p>8. Umweltprüfung - Umweltbericht</p> <p>Zu der FNP-Änderung ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und das Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich. In dem derzeit vorliegenden Begründungsentwurf findet sich dazu unter Nr. 8 der Hinweis, dass ein Umweltbericht im Zuge des Verfahrens aufgestellt und der Begründung beigelegt wird.</p> <p>Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und insbesondere der Lage im Einzugsbereichs des Eiderbachs mit den vorhandenen Feuchtfächen eine erhöhte Sorgfalt auf die Erhebung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter einschließlich der möglichen Wechselwirkungen zu verwenden. Dabei spielen sowohl die Wald-Funktionen und der Wasserhaushalt als auch die Schutzzwecke der Biotope, Natur-, FFH- und Vogelschutzgebiete in der Umgebung eine nicht zu vernachlässigende Rolle. Wegen der zu erwartenden Ausstrahlung des Vorhabens auf die Umgebung und der deutlichen Eingriffe in das ökologische Gefüge muss der Untersuchungsraum insbesondere in südlicher Richtung über das Plangebiet hinaus ausgedehnt werden (Vorschlag mindestens bis zur Walldürner Gemarkungsgrenze). Für den Habitat- und Artenschutz können sich hiervon abweichende Untersuchungsräume ergeben.</p> <p>Der Umweltbericht muss dabei die Ergebnisse der für die jeweiligen Umweltbelange erstellten Fachbeiträge und Gutachten integrieren und entsprechend ihrer Relevanz darstellen.</p> <p>Die erkennbaren Nutzungsabsichten und Flächengrößen lassen für nachgelagerte Bebauungsplanverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht nach dem UVPG erwarten; entsprechend kommt der Umweltprüfung auf der FNP-Ebene bereits eine erhöhte Bedeutung zu.</p> <p>Wir empfehlen daneben, auch im Hinblick auf das Umweltrechtsbehelfsgesetz eine frühzeitige Einbindung der anerkannten Naturschutzverbände.</p> <p>Zu weiteren Details bezüglich der verschiedenen Umweltbelange wird auf die nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden verwiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Umweltbericht wurde vom Büro für Umweltplanung – Simon aus Mosbach erarbeitet. Der angelegte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde berücksichtigt.</p>
		<p>9. Klimaschutz</p> <p>Klimaschutz und Klimaanpassung sind gemäß § 1 a Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie aufgrund des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg in der Begründung zu Bauleitplänen wegen ihrer Abwägungsrelevanz zu thematisieren. Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg sieht beispielsweise Vorgaben für die Reduzierung von Treibhausgasen vor.</p> <p>In dem vorgelegten Entwurf zur Begründung wird bisher noch nicht eigens auf die Belange des Klimaschutzes eingegangen.</p> <p>Das FNP-Verfahren hat aufgrund der Größe und des Inhalts der vorgesehenen Änderungen eine deutliche Relevanz für den Klimaschutz; wenn dies hierbei zwar nur vorbereitenden Charakter hat, so bitten wir doch, die Begründung und gegebenenfalls den noch zu erstellenden Umweltbericht um diesbezügliche Überlegungen und vorbereitende Maßnahmen sowie Hinweise für die nachgelagerten Verfahren zu ergänzen.</p> <p>Bei der Berücksichtigung von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sollte u. a. das Potenzial zur Nutzung erneuerbarer Energien und alternativer Formen der Energieversorgung aktiv ausgelotet werden.</p> <p>Der Gemeindeverwaltungsverband (GW) Hardheim-Walldürn (oder gegebenenfalls die Stadt Walldürn für die Bebauungsplanebene) sollte die anstehende Planungssituation dazu nutzen, ein grundlegendes Klimaschutzkonzept zu erstellen und nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beschließen. Darin</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung sowie im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Ein Klimaschutz- und Energiekonzept wird voraussichtlich erst bei der vollständigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufbereitet. Derzeit besteht hierzu kein Handlungsbedarf. Für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde durch den GVV Hardheim-Walldürn mittlerweile ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Erarbeitung eines Klimaschutz- und Energiekonzepts wird im Flächennutzungsplanverfahren zur Gesamtfortschreibung geprüft.</p>

			sollten grundsätzliche Überlegungen zum Klimaschutz in der Bauleitplanung für den gesamten Zuständigkeitsbereich enthalten sein, so dass das Konzept auch in anderen städtebaulichen Planungsvorhaben Anwendung finden könnte.	
Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	19.01.2017	a) Biotopschutz: Innerhalb der vorgesehenen FNP-Flächen befinden sich verschiedene ausgewiesene und nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (siehe nachstehenden unmaßstäblichen Kartenauszug). Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG besteht ein grundsätzliches Verbot erheblicher Beeinträchtigungen. Daher ist eine Einbeziehung in den FNP der Stadt Walldürn nur zulässig, wenn zuvor seitens der Naturschutzbehörde eine entsprechende Ausnahme-Entscheidung gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG in Aussicht gestellt wurde (d.h. Planen in die objektive „Ausnahme-Lage“). Dies setzt voraus, dass im weiteren Verfahren durch gezielte Untersuchungen und naturschutzfachliche Aussagen zum Biotopschutz eine nachvollziehbare Ausgleichbarkeit der Biotop-Inanspruchnahme durch gleichartigen Biotopersatz im räumlichen Zusammenhang dargestellt werden kann. Dieser Biotopausgleich ist separat zu behandeln; die Ausnahmevoraussetzungen sind in den Unterlagen ausdrücklich darzustellen. Eine generelle Verrechnung mit dem Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung) ist nicht zulässig. Bei den anzutreffenden Feucht- und Wasserflächen wäre zudem darauf zu achten, dass etwa ein späteres Trockenfallen von weiteren Biotopflächen und Gewässern der Umgebung in Folge von Eingriffen in den Boden und den Grundwasserkörper (z.B. durch die zu erwartenden Versiegelungen und Fundamentierung der baulichen Anlagen) unterbunden werden kann. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind daher auch hinsichtlich der möglichen Wechselwirkungen mit den Biotopschutzbelangen in vorausschauender Weise eingehend zu betrachten.	Die Anregung wird beachtet. Die Bauflächenausweisung wird im Bereich des Waldbiotops zurückgenommen. Dadurch wird ein Eingreifen in das Biotop vermieden. Ein Biotopausgleich ist somit nicht erforderlich.	
		b) FFH- U. Vogel-Schutzgebiete: Pläne und Projekte dürfen auch außerhalb von FFH-Gebieten grundsätzlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten führen. Wenn der Gegenstand der FNP-Planung geeignet ist, die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck eines FFH- oder Vogelschutzgebiets erheblich zu beeinträchtigen, sind gem. § 1 a Abs. 4 BauGB für die Darstellung von Bau-, Gewerbe- und Industrieflächen in Bauleitplänen die Vorschriften des Naturschutzrechts, insbesondere § 34 BNatSchG, anzuwenden. b1) FFH-Gebiet „Odenwaldtäler zwischen Schloßau und Walldürn“, Nr. 6421-311 Die vorgesehenen FNP-Flächen liegen zwar nicht innerhalb des FFH-Gebiets; die geplante Industriezone reicht jedoch bis zu rd. 130 m am das FFH-Gebiet heran. Ebenso können wir nicht von vornherein ausschließen, dass Feuchtflächen in Richtung des Eiderbachs entwässern und so beeinträchtigende Einwirkungen durch die zu erwartenden Eingriffe auf die Habitatfunktionen entstehen. Der Eiderbach geht weiter in Fließrichtung (Hornbach) wieder in das FFH-Gebiet über. Zunächst erachten wir daher eine Natura 2000 Vorprüfung für zwingend erforderlich. b2) Vogelschutzgebiet „Lappen bei Walldürn“, Nr. 6422-401 Bezüglich des bestehenden Vogelschutzgebiets im Bereich des Naturschutzgebiets „Lappen und Eiderbachgraben“ gilt grundsätzlich die gleiche Feststellung wie zu b1). Die spezifischen Schutz-	Durch die Rücknahme der Fläche „Schöner Busch“ vergrößert sich der Abstand zum FFH- und zum Vogelschutzgebiet auf mehr als 180 m. Zwischen der Baufläche und dem Beginn des FFH- und Vogelschutzgebiets verlaufen als wirksame Zäsur die Panzerstraße und die Bahnlinie. Von daher sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der beiden Gebiete zu erwarten. Eine formale Vorprüfung der Natura-2000-Verträglichkeit wird trotzdem vorgelegt. Details können der Vorprüfung der Natura-2000-Verträglichkeit entnommen werden.	

		<p>und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebiets ziehen jedoch eine andere Betrachtungsweise nach sich, so dass wir auch hierzu eine eigene Natura 2000 Vorprüfung für zwingend erforderlich erachten.</p> <p>b3) Faktisches Vogelschutzgebiet „Odenwald“ Im Rahmen anderweitiger arten- und habitatschutzrechtlicher Prüfungen hat sich die Situation eines sog. „faktischen Vogelschutzgebiets“ ergeben. Nach der bisherigen, fachlich zur Diskussion stehenden Abgrenzung schließt das „faktische Vogelschutzgebiet Odenwald“ an der Bahnlinie an das bestehende Vogelschutzgebiet „Lappen bei Walldürn“ an und bezieht den zur Überplanung vorgesehenen Waldbereich mit ein (siehe nachstehenden Kartenauszug - unmaßstäblich). Ein faktisches Vogelschutzgebiet ist ein Gebiet, das aus fachlich ornithologischer Sicht als Lebensraum für die nach Art. 4 Abs. 1 U. Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie geschützten Vogelarten besonders geeignet, aber noch nicht förmlich unter Schutz gestellt worden ist. Hier gilt ein vorläufiges, aber strenges rechtliches Schutzregime mit unmittelbarer Anwendung des Art. 4 Abs. 4 Vogelschutzrichtlinie; es ist Ausnahmen prinzipiell nicht zugänglich. Abweichungen von den Schutzzwecken und Erhaltungszielen wären allenfalls wegen überragender Gemeinwohlbelange wie Lebens- und Gesundheitsschutz oder öffentliche Sicherheit denkbar (vgl. BVerwG Ur. V. 01.04.2004 - 4C 2.03 -, BVerwGE 120, 276 ff.), nicht aber für soziale oder wirtschaftliche Zwecke. Bei einem faktischen Vogelschutzgebiet mit einem strengeren Schutzregime ist § 34 BNatSchG (Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung) nicht anwendbar, so dass allein die Möglichkeit verbleibt, über eine Untersuchung zu Artikel 4 Abs. 4 der Vogelschutzrichtlinie zu prüfen, ob ein diesbezügliches erhebliches Planungshindernis zu erwarten sein wird bzw. ausgeschlossen werden kann. Dabei sind in eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung mögliche Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Nahrungshabitaten insbesondere der Arten nach Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie gemäß Tabelle der LUBW einzubeziehen.</p>	<p>Die Vorprüfung der Natura 2000-Verträglichkeit (s. o.) wird um eine Bewertung bezüglich des faktischen Vogelschutzgebietes ergänzt. Details können der Vorprüfung der Natura-2000-Verträglichkeit entnommen werden.</p>
		<p>c) Artenschutz: Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen in § 44 BNatSchG sind unmittelbar geltendes Bundesrecht, das unterschiedslos in allen Formen der Bauleitplanverfahren zu beachten ist; die Entscheidung hierüber unterliegt nicht der Abwägung des GVV. Auf der FNP-Ebene bedarf es nach aktueller Rechtslage zumindest einer vorausschauenden artenschutzrechtlichen Prüfung bzw. eines eingehenden „Arten-Screenings“ zur Betrachtung der möglicherweise vorhandenen Artenvorkommen. Laut Nr. 8 des vorliegenden Begründungsentwurfs wird im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung zu § 44 BNatSchG durchgeführt. Die Ergebnisse der Prüfung können in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags dargestellt werden und sollen in die FNP-Begründung und den Umweltbericht einfließen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag muss erkennen lassen, ob mit artenschutzrechtlichen Planungshindernissen zu rechnen ist oder nicht. Die abschließende Stellungnahme der Naturschutzbehörde zu den artenschutzrechtlichen Belangen muss dem GW ebenfalls vor der Beschlussfassung über die FNP-Änderung vorliegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine vorausschauende artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt und in den Umweltbericht integriert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen</p>	<p>Der Umweltbericht und die ihm als Anlage beigefügte Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung setzen sich intensiv mit der Eingriffsregelung im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan auseinander. Die Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung enthält zudem eine Bilanzierung des</p>

		<p>in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung). Der Ausgleich soll dabei auch für den FNP durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 1 a Abs. 3 S. 2 i. V. m. § 5 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen. Zur Ermittlung der voraussichtlichen Eingriffswirkungen auf die angesprochenen Schutzgüter und der zu erwartenden Kompensationsmöglichkeiten bedarf es einer naturschutzfachlichen Betrachtung und Bewertung. Eine differenzierte Eingriffsbewertung mit einzelnen konkreten Ausgleichsmaßnahmen ist in dieser Detailschärfe für die FNP-Ebene zwar noch nicht zwingend erforderlich. Da die Bewältigung der Eingriffsregelung jedoch Abwägungsrelevanz besitzt, bedarf es zumindest einer überschlägigen Betrachtung zur Eingriffs- Ausgleichs-Thematik, die in einem entsprechenden Fachbeitrag zum vorgesehenen Umweltbericht abzuhandeln wäre. Daraus müssten die Grundzüge eines umsetzbaren Ausgleichskonzeptes sowie die prinzipielle Kompensierbarkeit der voraussichtlichen Eingriffe zumindest dem Grunde nach erkennbar werden.</p> <p>In dem vorliegenden Planentwurf ist zwar eine einzelne relativ kleine Fläche als Ausgleichsfläche vorgesehen. Eine gewisse Ausgleichswirkung wird je nach Maßnahmenkonzept darauf zu erzielen sein; aufgrund der Lage und Ausdehnung dient sie jedoch vordringlich als Puffer zwischen der bestehenden Wohnbebauung und den anschließenden Misch- und Gewerbeflächen. Sie kann daher nicht mit der gleichen Wertigkeit betrachtet werden wie eine entsprechende Fläche im relativ ungestörten Außenbereich bzw. in der freien Landschaft.</p> <p>Die Bewältigung des zu erwartenden massiven Kompensationsbedarfs wird damit jedenfalls nicht ausreichend ersichtlich.</p> <p>Bei der Eingriffsregelung sollte auch Wert auf die Behandlung des Schutzgutes Landschaft/Landschaftsbild gelegt werden.</p> <p>In die Abwägung der Belange wären durchaus Überlegungen für eine Vermeidung bzw. Minderung beeinträchtigender oder störender Wirkungen einzubeziehen (z.B. grundsätzliche Ein- und Durchgrünungsvorgaben). Insbesondere durch die östlich der B 27 vorgesehene Nutzung würde sich das bisherige Orts- und Landschaftsbild ohne entsprechende Gegenmaßnahmen deutlich verändern. Da vorliegend auch erhebliche Eingriffe im Wald zu erwarten sind, sollten die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen eng mit einem möglichen forstrechtlichen Ausgleich im Hinblick auf mögliche Synergien abgestimmt werden.</p> <p>Wir bitten hierzu, unsere Naturschutzfachkraft frühzeitig in die konzeptionellen Überlegungen einzubeziehen. Die Konkretisierung und Sicherung einzelner Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Detail bleibt Sache des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Im Hinblick auf den Umgebungsschutz des Naturschutzgebiets „Lappen und Eiderbachgraben“ empfehlen wir vorsorglich, die hierfür zuständige höhere Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe (Ref. 55) in das weitere Verfahren einzubinden.</p> <p>Wir weisen ergänzend darauf hin, dass die östliche Teilfläche der FNP-Änderung einen Bereich überplant, wo im Jahr 2009 auf rd. 1,4 Hektar rund 130 historische Apfel- und Birnensorten gepflanzt wurden (Streuobstwiese Löschenäcker - Arche Noah für alte Obstbaumsorten). Eine Heckenpflanzung entlang der Wiese sowie zahlreiche angebrachte Nisthilfen tragen dazu bei, vielfältiges Leben auf der Wiese zu fördern.</p>	<p>forstrechtlichen Ausgleichs. Der erforderliche Waldausgleich bemisst sich mit dem in Kapitel 5 der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung ermittelten Flächenumfang auf rund 18,9 ha. Details können der im Umweltbericht integrierten Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung entnommen werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung wurde festgestellt, dass in das Landschaftsbild eingegriffen wird. Zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs wird eine Neugestaltung des Landschaftsbildes durch Grünflächen mit ausgeprägter Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern am Rand des Geltungsbereiches und eine Durchgrünung der Baugebiete vorgeschlagen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Höhere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung angeschrieben. In ihrer Stellungnahme hat diese auf die Zuständigkeit der Untere Naturschutzbehörde verwiesen. Im Rahmen der Offenlegung wird diese erneut angeschrieben und explizit auf das nahegelegene Naturschutzgebiet angesprochen.</p> <p>Der Umgang mit der Streuobstwiese wird im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens abschließend geklärt. Die Möglichkeit eines Erhalts bzw. Teilerhalt der Streuobstwiese ist zu prüfen. Bei einem Wegfall der Fläche ist ein gleichwertiger Ausgleich der Fläche erforderlich.</p>
--	--	---	--

			Der Biotopschutzbund Walldürn e. V. hat im März 2015 für dieses Projekt u. a. den 17. Landesnaturschutzpreis des Ministeriums Ländlicher Raum Baden-Württemberg erhalten. Mögliche naturschutzrechtliche Komplikationen können hier nicht ausgeschlossen werden. Weitergehende Äußerungen sind erst nach Vorlage entsprechender Entwürfe für die betreffenden natur- und artenschutzrechtlichen Fachbeiträge möglich.	
			<p>1. Bereich „Schöner Busch“ Wie in der 3. Änderung I Fortschreibung des Flächennutzungsplans ausgeführt liegt dieser Bereich im Wald. Im südlichen Teil liegt das Waldbiotop „Feuchtbrache Rotenbuckel S Walldürn“. Biotopbeschreibung laut Waldbiotopkartierung vom 20.07.2010: Von einem temporär wasserführenden Graben durchzogene wechselfeuchte bis vernässende Senke, die bis auf einige junge Erlen und Weiden unbestockt ist. Bewuchs vorwiegend mit Rohrglanzgras-Röhrichtern und hochstaudenreichen Nasswiesen-Brachen (v.a. Mädesüß). Kleinflächig daneben Waldsimen-Sumpf und (am Graben) Rohrkolben- Röhricht.</p> <p>2. Bereich „Löschenäcker“ Wie in der 3. Änderung I Fortschreibung des Flächennutzungsplans ausgeführt liegt dieser Bereich im Offenland und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Teilbereich liegt das Offenlandbiotop „Feldhecke an der Evangelieiche südlich von Walldürn“. Im westlichen Teilbereich grenzt direkt das Offenlandbiotop „Feldhecken entlang B 27, Walldürn“ an. Außerdem liegt im nordwestlichen Teil eine preisgekrönte Streuobstwiese (Landesnaturschutzpreis 2015) mit verschiedenen Vogelschutzgehölzen als Hecke eingezäunt. Dieses „Obstbaumuseum“ wurde auch mit Mitteln der LPR (mehr als 16 000 E) seit 2009 gefördert. Das Grünland wird extensiv bewirtschaftet und eine Förderung erfolgt weiterhin über LPR (Vertrag bis 2019). Am 01.03.2017 konnten bei einer Begehung folgende Vogelarten auf der Fläche kartiert werden: Amsel, Blau-, Kohlmeise, Buchfink, Eichelhäher, Elster, Goldammer, Feld-, Haussperling, Mäusebussard, Rotkehlchen. Insgesamt mehr als 50 Individuen. In einem benachbarten Obstbaum konnte ein größerer Horst festgestellt werden.</p>	<p>Die Bauflächenausweisung wurde im Bereich des Waldbiotops zurückgenommen. Dadurch wird ein Eingriff in das Biotop vermieden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Eingreifen in die Feldhecken soll vermieden werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung für die nachfolgende Bebauungsplanebene aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden an zwei Beobachtungsterminen die vorkommenden Arten untersucht. Der Umweltbericht enthält eine Liste der tatsächlich und der potentiell vorkommenden Vogelarten. Zudem werden Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere vorgeschlagen. Die artenschutzrechtlichen Belange werden damit auf Ebene der Flächennutzungsplanung ausreichend beachtet. Details können dem Umweltbericht entnommen werden.</p>
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	19.01.2017	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten	19.01.2017	<p>1. Altlasten-Thematik Im Bereich „Löschenäcker“ ist auf dem Flurstück mit der FM.-Nr. 417511 eine Altlast/ altlastverdächtige Fläche im Altlasten- und Bodenschutzkataster erfasst/verzeichnet. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Tankstelle. Zu diesem Altstandort liegen der Fachbehörde bislang nur die Daten der historischen Erhebung/Erfassung vor, wonach die Tankstelle von ca. 1960 bis 1993 vor Ort betrieben wurde. Um konkrete Aussagen zur Fläche treffen zu können bzw. für eine Bewertung der Fläche hinsichtlich möglicher Gefahren/Gefährdungen für die Schutzgüter (wie Mensch und Grundwasser) ist die Durchführung einer orientierenden Untersuchung angezeigt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung des Altstandorts in einem nachfolgenden Bebauungsverfahren wird in die Begründung aufgenommen. Zudem wird die Fläche im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

			<p>Hinsichtlich des Umgangs mit altlastverdächtigen Flächen, Altlasten, Verdachtsflächen und schädlichen Bodenveränderungen in der Bauleitplanung verweisen wir auf das Baugesetzbuch, die einschlägigen Kommentare zum BauGB und den „II. Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastung, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (ARGEBAU II) vom 26.9.2001.</p> <p>2. Bodenschutz Gemäß § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) soll mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Es werden Hinweise zum Umgang mit dem Boden, zu Bodenfundus und zum Eingriff in das Grundwasser gemacht.</p> <p>Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten bestehen gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit dem Boden, zu Bodenfundus und zum Eingriff in das Grundwasser wird in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise betreffen eher die Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung	19.01.2017	<p>Die stetig fortschreitende Bebauung mit ihren Versiegelungen vorheriger Naturräume wirkt sich ungünstig auf den Wasserhaushalt und Wasserkreislauf aus. Höhere Oberflächenwasserabflüsse und damit größere Hochwasserspitzen sowie eine Abnahme der lebensnotwendigen Grundwasserneubildung sind die Folge. Zu versiegelnde Flächen sind daher auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Stellflächen, Garagenzufahrten usw.). Auf die §§ 1 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) sowie 1 und 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) wird besonders verwiesen.</p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist nach § 21 WG und die Versickerung nach § 42 WG erlaubnisfrei möglich, wenn die Rahmenbedingungen der Niederschlagswasserverordnung eingehalten sind.</p> <p>In Industrie- und Gewerbegebieten sowie bei Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast- und altlastverdächtigen Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG darf Niederschlagswasser nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt werden.</p> <p>Das gleiche gilt für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern. Es ist vorgesehen das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Dabei soll das Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal und ein Retentionsbecken in den Eiderbach eingeleitet werden. Hierfür ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p> <p>Im weiteren Verfahrensablauf (Bebauungsplan) ist daher das Konzept zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser zu erläutern und die Flächen, die der Versickerung, Sammlung und Ableitung von Fremd- bzw. Niederschlagswasser dienen, sind darzustellen. Es ist darauf zu achten, dass neben einer Ableitung auch eine Rückhaltung/Retention stattfindet. Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist mit der Fachtechnik beim Fachdienst Wasserwirtschaft, Boden-/Gewässerschutz des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis abzustimmen. Flächen für evtl. erforderliche Rückhalte-/Retentionsbecken oder Versickerungen sind rechtzeitig zu berücksichtigen. Da bei Gewerbegebieten die spätere Nutzung durch die noch nicht bekannten Betriebe verschiedenster Branchen nicht vorhersehbar und somit das Schadstoffpotential von Hofflächen nicht abzuschätzen ist,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis zur Reduzierung der versiegelten Fläche auf das unbedingt notwendige Maß wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen eher die nachfolgende Bebauungsplanung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen eher die nachfolgende Bebauungsplanung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen eher die nachfolgende Bebauungsplanung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen eher die nachfolgende Bebauungsplanung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Sinnvollerweise erfolgt in einem späteren nachfolgenden Bebauungsplanverfahren die Erarbeitung eines Entwässerungskonzepts.</p>	

			<p>ist es schwierig Vorgaben für die Art der Regenwasserbehandlung zu machen. Grundsätzlich empfehlen wir jedoch im Bebauungsplan zu regeln, ob die Behandlung des Niederschlagswassers zentral (von der Gemeinde) oder dezentral (von den Bauherren je Baugrundstück) erfolgt (siehe hierzu auch das Merkblatt DAA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“). Der Hoffächennutzung ist bei Umsetzung der Einzelvorhaben ohnehin besonderes Augenmerk zu schenken.</p>	
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde oberirdische Gewässer	19.01.2017	<p>Durch das Plangebiet „Schöner Busch“ verläuft das Gewässer II. Ordnung Barnholzgraben. Entlang des Gewässers bestehen beidseitige Gewässerrandstreifen mit folgenden wesentlichen Verbotsbestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entfernung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern - Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen <p>Bei der Aufstellung des späteren Bebauungsplanes sind die Verbote zu berücksichtigen.</p> <p>Durch die Versiegelung der Flächen treten negative Auswirkungen in Form von deutlich beschleunigtem Abfluss der Niederschläge und damit auch eine geringere Grundwasserneubildung auf. Für den Planungsbereich ist eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser vorgesehen. Dies hat zur Folge, dass durch die separate Ableitung von Niederschlagswasser das Gewässer Eiderbach stärkeren hydraulischen Belastungen ausgesetzt wird. Tiefenschurf wie er bereits am Marsbach und Spangelgraben vorliegt ist eine der Folgen. Im Rahmen des späteren Bebauungsplanverfahrens ist daher darauf zu achten, dass eine Niederschlagswasserbeseitigungskonzeption erstellt wird, die nicht nur Ableitung, sondern auch eine ausreichende Retention zum Inhalt hat. Das bereits vorgeschlagene RRB ist daher mit möglichst großem Volumen auszustatten.</p>	<p>Die Bauflächenausweisung wird im Bereich des Barnholzgrabens zurückgenommen. In den Gewässerrandstreifen wird somit nicht eingegriffen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Sinnvollerweise erfolgt in einem späteren nachfolgenden Bebauungsplanverfahren die Erarbeitung eines Entwässerungskonzepts.</p>
			<p>Der Barnholzgraben verläuft in einem Abstand von 30 - 60 m zu Bahnlinie. Da entlang des Gewässers beidseitige Gewässerrandstreifen bestehen und gegebenenfalls auch zur Bahnlinie Abstandsflächen einzuhalten sind, wird vorgeschlagen, die Fläche zwischen der Bahnlinie und dem Barnholzgraben einschl. des Gewässerrandstreifens als Grünzug zu belassen und nicht in die bauliche Nutzung einzubeziehen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Bauflächenausweisung wird zurückgenommen.</p>
			<p>Hinweis zu Ausgleichsmaßnahmen: Die Stadt Walldürn hat im Jahre 2016 Gewässerentwicklungspläne für die Gewässer Marsbach, Eiderbach, Spangelgraben und Katzensgraben erstellt. Neben Erhaltungsmaßnahmen werden auch zahlreiche Entwicklungs- und Umgestaltungsmaßnahmen vorgeschlagen. Auf der Grundlage der Förderrichtlinie Wasserwirtschaft können diese Maßnahmen mit 85% bezuschusst werden. Der 15% Eigenanteil könnte als Ausgleich für die Eingriffe im Zuge der Bauleitplanung herangezogen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Gewässerentwicklungspläne und die enthaltenen Entwicklungs- und Umgestaltungsmaßnahmen werden bei der weiteren Planung, insbesondere bei der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen in den späteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</p>
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht	19.01.2017	<p>Es wird ausdrücklich begrüßt, dass im Nordwesten im weiteren Verfahren zur 3. Änderung/Fortschreibung des FNP (künftige Ausweisung des MI/GE/GI₆/GI "Schöner Busch" und des GE „Lössenäcker“) eine schalltechnische Untersuchung für die Teilfläche „Schöner Busch“ aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den bestehenden Wohngebäuden durchgeführt werden soll.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. In der schalltechnischen Voruntersuchung wurde das Mischgebiet ebenfalls berücksichtigt.</p>

			Zwischen den im FNP dargestellten Gebieten „Schöner Busch und „Löscheneräcker" befindet sich im nördlichen Bereich ein Mischgebiet. Es wird empfohlen, die schalltechnische Untersuchung auf diesen Bereich auszuweiten, da aufgrund der in Mischgebieten zulässigen Wohnnutzungen Lärmkonflikte durch das benachbarte GI im Westen und das GE im Osten nicht auszuschließen sind.	
Landratsamt NOK Forst, Jagd			<p>Bei der geplanten FNP -Änderung östlich der B 27, Bereich „Löscheneräcker", sind forstliche Belange nicht betroffen. Somit bestehen dort aus forstlicher Sicht keine Einwände und Bedenken.</p> <p>Mit der geplanten FNP -Änderung westlich der B 27 sollen zur Sicherung des Wirtschaftsstandorts Walldürm, insbesondere zur konkreten Standortserweiterung eines großen ortsansässigen Unternehmens (Fa. Procter & Gamble), der dort im S und W unmittelbar angrenzende Stadtwald-Distr. 1 „Großer Wald", anteilige Flächen der Abt. 30 (6,9 ha) U. 47 (16,6 ha), für künftige Gewerbe- und Industriegebietszwecke baurechtlich überplant werden. Für das geplante FNP - Erweiterungsgebiet „Schöner Busch" ist eine Flächeninanspruchnahme (Industriegebiet, Gewerbegebiet, Mischgebiet, Ausgleichsflächen etc.) von Ca. 23,5 ha vorgesehen. Die Flächen betreffen nahezu ausschließlich Wald, der im aktuellen Einheitlichen Regionalplan Rhein - Neckar als „Vorbehaltsgebiet für Wald und Forstwirtschaft" ausgewiesen ist. Aus forstrechtlicher Sicht wird die bisherige Waldnutzung durch die geplante FNP - Änderung in einer anderweitigen Nutzungsart (Gewerbe- 1 Industriegebiet) dargestellt. Dafür ist im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 10 i. V. mit § 9 LWaldG eine Waldumwandlungserklärung erforderlich. Nur nach Vorlage dieser Umwandlungserklärung kann die geplante FNP -Änderung Rechtskraft erlangen.</p> <p>Bei den betroffenen Waldflächen handelt es sich um überwiegend geschlossene Laub-/Nadelholz-Mischbestände unterschiedlicher Altersstufen. Kleinflächige Kalamitätsflächen an mehreren Orten. Staunasse und stabile Standorte kommen in flächiger Verteilung vor. In den Jahren 2010/2011 wurde dort für Pflegearbeiten in standörtlich stabilen Laubholzjungbeständen eine Förderung von i. g. 234 E gewährt.</p> <p>Das zur FNP – Änderung/Erweiterung vorgesehene Waldgebiet liegt in allen Teilen im Bereich des von der Waldfunktionenkartierung ausgewiesenen Erholungswaldes - Stufe 2. Die Waldflächen dienen der örtlichen Naherholung und werden aufgrund der ortsnahen Lage gut angenommen.</p> <p>Zu Zeiten der militärischen Geländedenutzung (Schießanlage, Mun. - Depot, jetzt Solarpark) im W des geplanten Gewerbe-/Industriegebiets, waren große Teile des ortsnahen Waldes als Immissions-schutzwald ausgewiesen. Diese Funktion könnte bei künftiger Reaktivierung des dortigen Militärstandorts wieder aktuell werden. Im S der Waldfläche befindet sich das Waldbiotop „Feuchtblache Rotenbuckel S Walldürm" (Teilfläche von Biotop-Nr. 6422.0291).</p> <p>Die geplante FNP -Änderung zur Ausweisung des großflächigen Gewerbe- und Industriegebiets „Schöner Busch“, Walldürm, stellt einen erheblichen Eingriff in die stadtnahen Waldbestände im Distr. 1 / Abt. 30 und 47 dar. Insbesondere im Abwägungsprozess mit der geplanten Gebietsausweisung kommt der Bewertung / Gewichtung des bestehenden regionalplanerischen „Vorbehaltsgebiets für Wald und Forstwirtschaft" eine erhebliche Gewichtung zu. Neben der forstlichen Produktionsfunktion spielen hier die Erholungs- und Schutzfunktion des Waldes sowie die dortigen Wirkungen des Naturhaushaltes eine gewichtige Rolle. Im forstrechtlichen Verfahren zur Waldumwandlungserklärung müssen die vorgenannten Auswirkungen abgeprüft werden.</p> <p>Der Antrag auf Waldumwandlungserklärung gem. § 10 LWaldG ist vom GVV Hardheim-Walldürm über die untere Forstbehörde dem Regierungspräsidium Freiburg, Forst BW, Ref. 82, zur Genehmigung vorzulegen. Im Antrag müssen folgende Informationen/Punkte enthalten sein:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der von der Forstbehörde geforderte Antrag auf Waldumwandlungserklärung wird im Zuge der Offenlegung vorbereitet und über die Untere Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg gestellt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung zum Umweltbericht enthält bereits eine Quantifizierung des forstrechtlichen Ausgleichsbedarfs. Der erforderliche Waldausgleich bemisst sich mit dem in Kapitel 5 der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung ermittelten Flächenumfang auf rund 18,9 ha. Details können der im Umweltbericht integrierten Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung entnommen werden. Mit dem Antrag wird auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung, soweit erforderlich, vorgelegt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausweisung des Waldes als Erholungswaldstufe 2 und als Immissions-schutzwald ist im Umweltbericht berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Waldbiotop ist durch die teilweise Rücknahme der Fläche im Süden nicht mehr betroffen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Waldumwandlungserklärung wird vom GVV rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss der Unteren Forstbehörde vorgelegt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die genannten Informationen und Punkte werden soweit erforderlich in die Waldumwandlungserklärung aufgenommen.</p>

			Konkrete Darstellung der betroffenen Flurstücke nach Lage und Flächengröße, Ergebnis der Alternativenprüfung, forstrechtliche Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung, forstrechtliches Ausgleichskonzept, Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung.	
	Landratsamt NOK Gesundheitswesen	19.01.2017	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK ÖPNV	19.01.2017	Gegen die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bestehen von seitens des Fachdienstes ÖPNV und Schulträgerschaft grundsätzlich keine Einwände. Es sollte jedoch seitens der Stadtverwaltung Waldürn geprüft werden, ob der vorhandene Stadtbusverkehr 846 zur Anbindung der Gewerbe- und Industriegebiete optimiert und damit eine bessere Anbindung der Gewerbegebiete erreicht werden kann. Der Bereich „Schöner Busch“ könnte mit den in der Nähe liegenden Haltestellen „Dr.-Heinrich-Köhler-Straße“ und „Edeka-Markt Tischer“ im weitesten Sinne als angebunden angesehen werden. Eine Neuanlage einer Haltestelle in dem neu gewonnenen Gewerbe- und Industriegebiet regen wir jedoch an. Für den Bereich Löschenäcker fehlt die Eigenschaft der „naheliegenden“ ÖPNV-Anbindung, welches sich auch durch die Lage auf der östlichen Seite der B 27 ergibt. Entsprechende Anbindungskonzepte sollten hier im Kontext der Abstimmung/Angleichung des Stadtbushfahrplans erarbeitet werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Anbindung an den ÖPNV der beiden Bereiche wird im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geprüft.
	Landratsamt NOK Vermessung	19.01.2017	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Flurneuordnung und Landentwicklung	19.01.2017	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Landwirtschaft	19.01.2017	Durch die vorliegende FNP-Fortschreibung sehen wir agrarstrukturelle Belange erheblich beeinträchtigt. 1) Im Bereich „Schöner Busch“ sind überwiegend Waldflächen tangiert. Bei Eingriffen im Bereich von Forstflächen ist aufgrund der vorherrschenden Ausgleichssystematik die Landwirtschaft i. d. R. stärker betroffen, als dies bei Ackerland der Fall ist. Notwendige Ersatzaufforstungen, und Ausgleichsmaßnahmen die meist den Umfang des Eingriffes deutlich übersteigen, führen am Ende zu einem überproportionalen Verlust an Landwirtschaftsflächen. Deshalb ist ein Eingriff in Wald aus landwirtschaftlicher Sicht nachteiliger für die Agrarstruktur, als der direkte Eingriff in Ackerfläche. 2) Im Bereich „Löschenäcker“ sind landwirtschaftlich gut nutzbare Flächen direkt betroffen. Nachteile für die Agrarstruktur ergeben sich jedoch hier vor allem durch den Zuschnitt des Plangebietes, das	Forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht zwingend eine Ersatzaufforstung sein. Vielmehr können auch andere forstliche Maßnahmen, wie die Ausweisung von Waldrefugien etc. zum Waldausgleich eingesetzt werden. Es wird in Abstimmung mit der Forstbehörde versucht, die Flächen für Ersatzaufforstungen zu Ungunsten landwirtschaftlicher Fläche so gering als möglich zu halten. Wird zur Kenntnis genommen. Im südlichen Bereich der Fläche orientiert sich der Zuschnitt des Plangebiets an bestehenden Grenzen und Wirtschaftswegen. Im nördlichen Teilbereich ist eine Orientierung an Grenzen

			ohne Rücksicht auf die Flurstücks- und Bewirtschaftungszuschnitte (scheinbar willkürlich) abgegrenzt ist. Somit werden Flurstücke und Bewirtschaftungseinheiten teilweise mittig durchschnitten und es entstehen jeweils Restflächen, welche landwirtschaftlich kaum sinnvoll genutzt werden können. Wir regen daher, gestützt auf das Gebot der Eingriffsminimierung, dringend einen Zuschnitt des Plangebiets entlang von vorhandenen Wegen, Grenzen bzw. Bewirtschaftungslinien an.	und Wegen nicht möglich, da für die Flächenausweisung lediglich diese im Regionalplan restriktionsfreie Fläche dargestellt ist. Aufgrund der in der Flächennutzungsplanung vorhandenen Unschärfe, wird die abschließende Abgrenzung des Baugebiets erst auf Ebene Bebauungsplanung und damit der konkreten Planung und Ausgestaltung der Fläche geklärt.
	Landratsamt NOK Straßen	19.01.2017	Schöner Busch: Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände. Löschenäcker: Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Die Anbindung an die B 27 ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen. Das Anbauverbot von 20 m zum Fahrbahnrand der B 27 ist einzuhalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Hinweis auf das einzuhaltende Anbauverbot zur Beachtung in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird in die Begründung aufgenommen.
2.	Verband Region Rhein-Neckar	06.12.2016	Die Höhere Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe hat mit Schreiben vom 01.12.2016 sehr umfangreich zu diesem Vorhaben Stellung genommen. Deren Ausführungen und Erläuterungen decken sich vollständig mit unserer Einschätzung und waren auch einvernehmlich in einem gemeinsamen Gespräch beim Verband Region Rhein-Neckar in Mannheim am 30.11.2016 mit den Herren Riedl und Müller von der Stadtverwaltung Walldüren diskutiert worden. Auch wenn sich damit weitergehende Einlassungen unsererseits erübrigen, sei hier nochmals explizit auf die dringende Notwendigkeit zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Hardheim-Walldürren hingewiesen. Das gültige Planwerk aus dem Jahre 2001 kann auch in unserer Einschätzung insbesondere weder die anstehenden Entwicklungsbedürfnisse in gewerblich/industrieller Hinsicht, noch die im Zusammenhang mit dem möglichen künftigen Wohnbauflächenbedarf innerhalb des Verbandsgebietes in ausreichendem Maße steuern. Dass diese Gesamtfortschreibung des FNP zudem möglichst zeitnah angegangen werden sollte, ergibt sich nicht zuletzt aus den umfangreichen und aufwendigen Vorarbeiten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde mittlerweile ein Aufstellungsbeschluss durch den GVV Hardheim-Walldürren gefasst und damit das Verfahren eingeleitet.
3.	RP Karlsruhe Raumordnung Referat 21	01.12.2016	1. Grundsätzliches Mit der 3. Änderung sind vor allen Dingen gewerbliche Baugebietsdarstellungen verbunden. Grundsätzlich stehen der Entwicklung von Bauflächen in dem im Vorentwurf vorgesehenen Bereichen keine verbindlichen Ziele in Form von Vorrangfestlegungen des Regionalplanes entgegen. Eine gewerbliche Entwicklung im Bereich „Löschenäcker“ halten wir raumordnerisch allerdings nur unter der Bedingung für vertretbar (und gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für erforderlich), dass dieser Gewerbebereich für Entwicklungen des Gewerbebetriebes Procter & Gamble genutzt wird – entweder für die Firmenentwicklung selbst, oder für dessen Zulieferbetriebe. Für alle anderen gewerblichen Betriebe (Neuansiedlungen oder Verlagerungen) sehen wir keinen zusätzlichen Flächenbedarf, der an dieser Stelle befriedigt werden sollte. Entgegen den Ausführungen in der Begründung steht der VIP-Park grundsätzlich für gewerbliche Ansiedlungen (auch für Verlagerungen) zur Verfügung. Gemäß Plansatz 1.5.2.4 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (inkl. Begründung) sind in diesem, im Regionalplan festgelegten „Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik“ großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einzelhandelsagglomerationen sowie Veranstaltungszentren unzulässig. Andersartige Gewerbebetriebe sind indessen nicht ausgeschlossen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die gewerblichen Bauflächen ausweisungen dienen ausschließlich für die Entwicklung des Unternehmens Procter & Gamble oder deren Zulieferbetriebe. Die Ausweisung von Bauflächen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Unternehmensstandort ist erforderlich, um wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Betriebsabläufe mit kurzen Wegen zu ermöglichen und dadurch den Wirtschaftsstandort zu sichern. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

		<p>Angesichts der bevorstehenden Übersiedlung des Unternehmens Procter & Gamble von Kronberg nach Walldürn stellt sich der höheren Raumordnungsbehörde die Frage, inwiefern hierfür auch kurzfristig Wohnbauflächenbedarf ausgelöst wird und wenn ja, wo dieser innerhalb des Verbandsgebietes des GVV Hardheim-Walldürn schwerpunktmäßig befriedigt werden soll. Wir gehen davon aus, dass der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2001 diese Entwicklungsbedürfnisse nicht mehr ausreichend steuern kann. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wäre daher allein aus diesem Grunde angeraten. Wir möchten an dieser Stelle auch darauf hinweisen, dass wir – sollte Wohnbauflächenbedarf kurzfristig entstehen – Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes nicht akzeptieren werden. Wir raten vorsorglich an, bereits jetzt die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes anzugehen (nicht zuletzt vor dem Hintergrund der damit verbundenen zeitaufwändigen Vorarbeiten i.Z.m. der Fortschreibung des Landschaftsplanes und naturschutz- bzw. artenschutzfachlichen Untersuchungen zur Identifizierung geeigneter Wohnbauflächen).</p> <p>2. Zu den vorgesehenen Änderungen im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redaktioneller Hinweis: Der Vorentwurf enthält in der Darstellung Baugebiete – in der Legende werden diese aber – unzutreffend – als Bauflächen bezeichnet. Inwiefern die Darstellung von Baugebieten auf Ebene des Flächennutzungsplans vorliegend erforderlich und sinnvoll ist, können wir nicht beurteilen. - Wir halten die Darstellung eines Mischgebietes für problematisch und gemessen am Planungszweck auch nicht für zielführend. Sofern die Fläche für eine Erweiterung von Procter & Gamble vorgesehen wäre, könnte sie von diesem Betrieb aus planungsrechtlichen Gründen nicht genutzt werden. Wir gehen davon aus, dass es sich bei dem Unternehmen um einen Betrieb handelt, der planungsrechtlich nur in einem Gewerbegebiet oder sogar nur in einem Industriegebiet (dieses wäre mit dem Unternehmen auch unter Berücksichtigung der absehbaren Entwicklungsabsichten zu klären) zulässig ist. Wenn dieses zuträfe, könnten selbst „das Wohnen nicht störende Betriebsteile“ (wie Verwaltungsgebäude, Kantine, Schulungsräume) nicht in einem Mischgebiet genehmigt werden. Sind bestimmte Teile eines Betriebs als Bestandteil oder Zubehör einem Gewerbebetrieb zuzurechnen, besteht also ein funktionaler Zusammenhang mit der Hauptnutzung, hängt die planungsrechtliche Zulässigkeit des Betriebsteiles davon ab, ob die Hauptnutzung mit der Zweckbestimmung des Baugebietes vereinbar ist. Ggfs. wird man zur Beherrschung der Gemengelage-situation eine gewerbliche Baufläche darstellen und im nachfolgenden Bebauungsplan eine Gliederung des Gewerbegebietes dahingehend treffen können, dass im fraglichen Teil nur das Wohnen nicht störende Betriebsteile, wie z.B. Verwaltungsgebäude zulässig sind. Sofern an die Unterbringung von anderen Gewerbebetrieben gedacht ist, die in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten, halten wir die Darstellung nicht für sinnvoll, weil diese auf Ebene der Zulassungsentscheidungen bedingt, dass auch Wohnnutzung angesiedelt werden wird. Dieses ist aber wohl nicht der Planungszweck? Wir hielten ihn raumordnerisch vor dem Hintergrund der bestehenden und der sich dann weiter verschärfenden Gemengelage-situation auch für fehlerhaft. Wir würden empfehlen, den Bereich des Mischgebietes (je nach Planungsziel) entweder als Ausgleichsfläche oder als Gewerbliche Baufläche darzustellen. Sofern aus Gründen des Immissionsschutzes zum benachbarten Wohngebiet die gewerbliche Nutzung auf solche Betriebe bzw. Betriebsteile eingeschränkt werden müsste, die das Wohnen nicht wesentlich stören, 	<p>Der Anregung wird gefolgt. Zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde mittlerweile ein Aufstellungsbeschluss durch den GVV Hardheim-Walldürn gefasst und damit das Verfahren eingeleitet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die zeichnerische Darstellung wird angepasst. Es werden somit nur noch Bauflächen dargestellt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die geplante Mischbaufläche wird wie ange-regt gestrichen. Der bisher vorgesehene Grünpuffer zum reinen Wohnge-biet wird aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Voruntersuchung deutlich vergrößert. Eine Darstellung als Grünfläche erfolgt nicht. Die für diesen Bereich im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung als Waldfläche wird beibehalten. In den Flächen die der Wohnbebauung am nächsten sind ist gemäß der schalltechnischen Voruntersuchung led-iglich eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich. Durch geeig-nete Lärminderungsmaßnahmen kann auf dieser Fläche eine gewerbli-che Nutzung stattfinden. Eine Produktion ist in diesem nächstgelegenen Bereich allerdings nicht möglich.</p>
--	--	---	---

			<p>könnte auf Ebene des Flächennutzungsplanes ein entsprechender Hinweis für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren gegeben werden.</p> <p>- Die Gewerbegebietsdarstellung im Bereich „Schöner Busch“ wäre dahingehend zu überprüfen, ob dieser Bereich dem Unternehmen Procter & Gamble zur Verfügung gestellt werden soll und ob dieser Betrieb derzeit bzw. künftig als GE-verträglicher Betrieb einzustufen ist. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Aussagen i.Z.m. dem Unternehmen zum Mischgebiet.</p>	<p>In Absprache mit der Höheren Raumordnungsbehörde erfolgt die Ausweisung einer geplanten G-Fläche. Eine genauere Differenzierung der Nutzungsarten erfolgt im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.</p>
4.	RP Karlsruhe Straßenwesen und Verkehr	21.12.2016	<p>Gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus straßenrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Für den Bereich „Löschenäcker“ weisen wir bereits an dieser Stelle darauf hin, dass eine neue Zufahrt zur B 27 nicht zulässig ist. Die Erschließung des Gewerbegebietes ist ausschließlich rückwärtig über die Zufahrtstrasse der Bundeswehr zu planen und frühzeitig vor Einleitung der verbindlichen Bauleitplanung mit uns abzustimmen.</p> <p>Rein vorsorglich wird auch bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass nach den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (§ 9 FStrG) zum Fahrbahnrand der B 27 ein Bauverbotsstreifen von mindestens 20m zu beachten ist. In dieser absoluten Bauverbotszone sind keinerlei baulichen Anlagen und Nebenanlagen, Stellplätze, etc. zulässig. Die Bauverbotszone ist im Bebauungsplan als nichtüberbaubare Grünfläche auszuweisen. Eine detaillierte Stellungnahme hierzu bleibt dem späteren Bebauungsplanverfahren ausdrücklich vorbehalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens beachtet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens beachtet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>
5.	RP Karlsruhe Landesbetrieb Gewässer Ref. 53.1 und 53.2	13.12.2016	<p>Im Planungsbereich befinden sich keine Gewässer I. Ordnung und keine Grundwassermessstellen des Landes. Wir sind somit von dem Vorhaben nicht berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.	RP Karlsruhe Höhere Naturschutzbehörde Ref. 55	13.12.2016	<p>Träger der öffentlichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die für Sie zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) in dem in den § 58 Abs. 1 NatSchG geregelten Umfang. Wir gehen davon aus, dass die UNB in Ihrem Verfahren beteiligt wurde.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Referat 55 Naturschutz – Recht im Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege formal nicht Träger eines öffentlichen Belangs ist.</p> <p>Gegebenenfalls sind wir jedoch für die Erteilung einer natur- und artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiungen zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, genügt es nicht, dass Sie uns die Planunterlagen zusenden. Wir benötigen einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung erforderlich ist.</p>
7.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	-	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>	

8.	RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	12.01.2017	<p>Boden Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Grundwasser Die Planflächen liegen im weiteren Umfeld eines CKW-Schadensfalls und es könnten CKW-Belastungen des Grundwassers vorhanden sein bzw. können solche nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Erkundungsergebnisse für das tiefere Grundwasser im Bereich der Flächen der Plangebiete liegen nicht vor. Sollten Grundwassernutzungen (insbes. Grundwasserentnahmen mittels tiefer Brunnen) vorgesehen sein, sind gegebenenfalls Einflussnahmen auf die Ausbreitung der CKWs im Grundwasser zu überprüfen. Derzeit erfolgt beim LGRB die Bearbeitung und Abgrenzung des Wasserschutzgebietes für die Marsbachquellen. Insbesondere die Planfläche östlich der B27 könnte vielleicht noch randlich innerhalb des neuen Wasserschutzgebietes liegen oder knapp außerhalb. Die Bearbeitung ist noch nicht abgeschlossen. Zur Klärung der hydrogeologischen Verhältnisse ist noch die Durchführung eines Untersuchungsprogramms notwendig, das derzeit vom LGRB ausgearbeitet wird.</p> <p>Bergbau Keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht tangiert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen eines nachfolgenden Bauabwägungsverfahrens beachtet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen eines nachfolgenden Bauabwägungsverfahrens beachtet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Sollte die Abgrenzung des WSG vor dem Feststellungsbeschluss vorliegen, wird diese nachrichtlich übernommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
9.	RP Freiburg ForstBW	13.01.2017 18.01.2017	<p>Im Änderungsbereich östlich der B27 – „Löscheneräcker“ sind forstfachliche Belange nicht betroffen. Hier bestehen aus forstlicher Sicht keine Einwände oder Bedenken.</p> <p>Im Änderungsbereich westlich der B27 – Bereich „Schöner Busch“ - werden durch die geplanten Nutzungsänderungen Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG im Umfang von rd. 23 ha überplant. Die Flächen sollen zukünftig im Flächennutzungsplan als Industriebau-, Gewerbebau-, Mischbau- und Ausgleichsfläche dargestellt werden. Hierdurch ergibt sich eine anderweitige Darstellung der Nutzungsart, für die nach § 10 i.V.m. § 9 LWaldG im Rahmen der Bauleitplanung eine Waldumwandlungserklärung erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan kann erst nach Vorlage der Umwandlungserklärung Rechtskraft erlangen.</p> <p>Den Antragsunterlagen nach § 10 LWaldG ist ein Bedarfsnachweis und eine Alternativenprüfung außerhalb Waldes beizufügen.</p> <p>Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass nach Anlage 1 Nr. 17.2.1 UVPG bei Waldrodungen ab 10 ha Flächenumfang eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen ist.</p> <p>Auf den überplanten Waldflächen ist Erholungswald der Stufe 2 sowie Immissionsschutzwald ausgewiesen. Im Süden wird ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop „Feuchtbrache Rotenbuckel S Walldürn“ überplant. Die Waldflächen sind überwiegend in kommunalem Besitz, in einem kleineren Flächenumfang sind auch Privatwald und Staatswald von den Planungen betroffen.</p> <p>Der Umweltbericht sollte aufgrund der geschilderten Waldbetroffenheit folgende Angaben enthalten: - Bedarfsnachweis</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die erforderliche Waldumwandlungserklärung wird rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss über die Untere Forstbehörde der Höheren Forstbehörde vorgelegt. Der aufgeführte Umfang und Detaillierungsgrad der Waldumwandlungserklärung wird berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Bedarfsnachweis und eine Alternativenprüfung wird in die Antragsunterlagen integriert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird, soweit erforderlich, im Rahmen der Erstellung der Waldumwandlungserklärung durchgeführt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Bauflächenweisung wird im Bereich des Waldbiotops zurückgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die geforderten Angaben werden im Umweltbericht berücksichtigt.</p>

			<ul style="list-style-type: none"> - Alternativenprüfung außerhalb Waldes - Flächenbilanz für die durch Nutzungsänderungen erfolgenden dauerhaften Waldinanspruchnahmen gemäß § 9 LWaldG - Alter und Baumartenzusammensetzung der betroffenen Bestände - Funktionen nach der aktuellen Waldfunktionenkartierung - Besondere ökologische Funktionen (Biotope nach dem Naturschutz- oder des Landeswaldgesetzes, NSG, LSG, Natura 2000 Gebiete, ...) - Forstrechtliche Eingriffsbilanzierung - Konkrete Angaben wo und wie die dauerhafte Waldinanspruchnahme durch Ersatzaufforstungen und ggf. additive Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen ausgeglichen werden kann (forstrechtliches Ausgleichskonzept) 	
10.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	19.01.2017	<p>Die Belange der Bundeswehr werden berührt aber nicht beeinträchtigt. Bei den geplanten Baumaßnahmen bestehen seitens der Bundeswehr bei gleichbleibender Rechts- und Sachlage keine Bedenken.</p> <p>Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit verbundene spätere - Nutzung des Bauvorhabens „Gewerbe- und Industriegebiet Schöner Busch“ der Stadt Walldürn sind von den militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. In unmittelbarer Nähe zu der geplanten Bebauung befindet sich in südlicher Richtung der Standortübungsplatz Walldürn und in nordwestlicher Richtung ca. 500 m entfernt die Nibelungen-Kaserne. Von den Liegenschaften gehen am Tag und zur Nachtzeit Lärmimmissionen aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von der Bundeswehrliegenschaft und Standortübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Schießbetrieb etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Hinweis: Der Immissionsrichtwert nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm beträgt für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Industriegebieten und damit auch für militärische Liegenschaften der Bundeswehr bei Tag und in der Nacht 70 dB (A).</p> <p>Im weiteren Verfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis zu den Lärmimmissionen wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
11.	Polizeidirektion Mosbach Verkehrspolizei	06.12.2016	Keine Einwände. Es wird jedoch gebeten, bei verkehrlichen Planungen sowie notwendigen Beschilderungen rechtzeitig eine Verkehrsschau zu beantragen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
12.	Deutsche Telekom AG T-Com	27.12.2016	<p>Im Planbereich westlich der B27 befinden sich derzeit keine Telekommunikationsanlagen der Telekom.</p> <p>Im Planbereich östlich der B27 befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom -z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für eine gegebenenfalls notwendige Änderung der TK-Linie kontaktieren Sie bitte unser Planungsbüro PT1 21 Mosbach. Für zukünftige Erweiterung des</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis zu den bestehenden Telekommunikationslinien wird in die Begründung aufgenommen. Die konkrete Beachtung der Hinweise erfolgt auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.</p>

			Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungspläne eine detaillierte Stellungnahme abgeben. Wir bitten Sie, uns den festgesetzten Plan mit Erläuterungsbericht zu übersenden.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
13.	Netze BW GmbH	20.12.2016	Keine Anregungen und Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	Unitymedia BW GmbH	01.12.2016	Keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	06.12.2016	Keine Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
16.	IHK Rhein-Neckar	13.01.2017	Die IHK Rhein-Neckar unterstützt ausdrücklich die vorliegende „3. Änderung/Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich Walddistrikt Großer Wald, Abteilung Schöner Busch, Gemarkung Walldürn für die künftige Ausweisung des Gewerbe- und Industriegebietes „Schöner Busch“ – „Löschenäcker“. Die vorliegende Bauleitplanung dient der Sicherung des Wirtschaftsstandortes sowie der Sicherung und Schaffung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen. Für die Weiterentwicklung der Wirtschaft ist eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung. Der Gemeindeverwaltungsverband und die Gemeinde Walldürn müssen auch in Zukunft in der Lage sein, die bereits ansässigen Unternehmen mit geeigneten gewerblichen Bauflächen bei ihren Vorhaben zu unterstützen. Aus unserer Sicht ist es daher notwendig, ausreichend nutzbare Wirtschaftsflächen (GE und GI) vorzuhalten, um möglichst zeitnah auf Ansiedlungs- bzw. Expansionsplanungen von Unternehmen reagieren zu können. Nur so können wohnortnahe Ausbildungs- und Arbeitsplätze am Standort gesichert werden. Die vorliegende Änderung/Fortschreibung des Flächennutzungsplans kann hierzu einen wichtigen Beitrag leisten. Hinweise zu den GI-Flächen: Im Nutzungskatalog des § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe zwar nicht ausdrücklich erwähnt, als Gewerbebetriebe wären sie jedoch allgemein zulässig. Um die beabsichtigte Funktion des Industriegebietes - nämlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die vorwiegend in anderen Baugebieten unzulässig sind - gerecht zu werden, regen wir den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Industriegebieten an. Hinweise zu den GE-Flächen: Im Nutzungskatalog des § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe zwar nicht ausdrücklich erwähnt, als Gewerbebetriebe wären sie jedoch allgemein zulässig. Daher regen wir an, Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten auszuschließen. Zum einen befindet sich der Planbereich an einem nicht integrierten Standort. Zum anderen können Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben nicht selten zu einem schleichenden Funktionsverlust der Gewerbegebiete führen und somit dem eigentlichen Gebietscharakter entgegenwirken. Untergeordnete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben sollten jedoch ausnahmsweise zulässig sein, da der Werksverkauf gerade für kleine und mittlere Betriebe von großer Bedeutung sein kann.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Beachtung der Anregung erfolgt auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren. Die westliche Teilfläche wird als geplante G-Fläche ausgewiesen. Eine genauere Unterteilung der Nutzungsart wird im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorgenommen. Ein Hinweis zum generellen Einzelhandelsausschluss wird in die Begründung aufgenommen. Die konkrete Beachtung der Anregung erfolgt auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren. Ein Hinweis zum Einzelhandelsausschluss und der ausnahmsweisen Zulässigkeit von untergeordneten Verkaufsstellen wird in die Begründung aufgenommen.

			<p>Hinweise zur MI-Fläche: Abschließend weisen wir noch darauf hin, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6, Absatz 1 BauNVO) dienen. Sie dienen häufig als Puffer- oder Übergangszone zwischen lärmvorbelasteten Bereichen und Wohnnutzung. In der Praxis entwickeln sich Mischgebiete jedoch häufig zu Wohngebieten, deren Bewohnern etwas höhere Lärmwerte zugemutet werden als in Wohngebieten zulässig. Es kommt somit meist nicht zu einer gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe. Sollte dieser Fall eintreten, bestünde die „Gefahr“, dass Wohnfläche direkt an gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen grenzt und ggf. Nutzungskonflikte geschaffen werden. Um ggf. potentielle Nutzungskonflikte zu vermeiden empfehlen wir, anstatt des Mischgebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen. Ein direktes Aufeinandertreffen von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen würde folglich vermieden. Durch entsprechende Festsetzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet kann dann sichergestellt werden, dass die nördlich benachbarte Wohnbebauung etwa von Lärm nicht stärker tangiert wird als dies bei einer Mischgebietsausweisung der Fall wäre.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die geplante Mischbaufläche wird gestrichen. Stattdessen wird der bisher vorgesehene Grünpuffer von 30 m auf 130 m vergrößert. Eine Ausweisung als Grünfläche erfolgt nicht. Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan als Waldfläche bleibt bestehen.</p>
17.	Handwerkskammer Mannheim	-	Keine Stellungnahme abgegeben.	
18.	LNV Arbeitskreis NOK Buchen	12.01.2017	<p>1. Allgemeine Anmerkung Bei der 3. Änderung des FNP geht es um die Umwandlung von 21,6 ha Wald und 14,9 ha landwirtschaftliche Flächen, insgesamt also 36,5 Hektar. Die Begründung für die Neuausweisung der Gewerbeflächen weisen deutlich auf einen Interessenkonflikt zwischen dem GVV und der Stadt Walldüren in Bezug auf interkommunale gegenüber kommunalen Gewerbeflächen hin. Im Gegensatz dazu sind die Äußerungen im Regionalplan eindeutig, der den Schwerpunkt für die Ausweisung von Gewerbegebieten im interkommunalen Bereich ansiedelt.</p>	<p>Die geplante Bauflächenausweisung wurde im westlichen Teilbereich von 21,6 ha auf 14,6 ha reduziert. Insgesamt werden nun noch 29,5 ha Bauflächen ausgewiesen. Die gewerblichen Bauflächenausweisungen dienen ausschließlich für die Entwicklung des Unternehmens Procter & Gamble oder deren Zuliefererbetrieben. Die Ausweisung von Bauflächen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Unternehmensstandort ist erforderlich, um wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Betriebsabläufe mit kurzen Wegen zu ermöglichen und dadurch den Wirtschaftsstandort zu sichern. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
			<p>2. Aussagen des Regionalplanes von 2014 Für die beantragten Flächen gelten die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (s. S. 25). Dieser Regionalplan macht zum Flächenverbrauch einige Aussagen. Es sind: - ... flächensparende Siedlungskonzeptionen zu wählen... - ... geringe ökologische Konflikte aufweisen... - ... die interkommunale Zusammenarbeit soll verstärkt angestrebt werden. In der Begründung für die flächensparende Gewerbegebietsausweisung steht, dass ... <i>negativen Begleiterscheinungen</i> ... wie Zersiedlung und Landschaftszerstörung einzudämmen ist. Aus diesem Grunde sei ... <i>regionalen Gewerbeschwerpunkten eindeutig Priorität gegenüber ... vornehmlich quantitativen Flächensteuerung</i> ... einzuräumen. Für den ... <i>Siedlungsbereich Gewerbe</i> ... sei ... <i>keine, ... großflächige Ausweisung zusätzlicher Bauflächen vorgesehen</i>. Somit widersprechen sich die Begründungen für den Flächenverbrauch im neuen FNP mit den Vorgaben des Regionalplanes. s. o. Weitere Angaben zur Reduzierung des Flächenverbrauchs sind im Regionalplan - Bereich Bodenschutz - Kap. 2.2.2.2. zu finden; das ... <i>Prinzip Ausbau vor Neubau</i> ... soll angewandt werden.</p>	<p>Die geplante Bauflächenausweisung wurde im westlichen Teilbereich von 21,6 ha auf 14,6 ha reduziert. Insgesamt sollen nun noch 29,5 ha Bauflächen ausgewiesen werden. Die gewerblichen Bauflächenausweisungen dienen ausschließlich der Entwicklung des Gewerbebetriebs Procter & Gamble oder deren Zuliefererbetrieben. Andere Gewerbebetriebe können sich in den noch vorhandenen gewerblichen Bauflächen oder dem VIP ansiedeln. Durch die Bauflächenausweisung soll eine zukünftige Weiterentwicklung des Unternehmens Procter & Gamble ermöglicht werden. Dies dient der Standortsicherung und der Sicherung und dem Ausbau von Arbeitsplätzen. Die Ausweisung von Bauflächen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Unternehmensstandort ist erforderlich, um wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Betriebsabläufe mit kurzen Wegen zu ermöglichen und dadurch den Wirtschaftsstandort zu sichern. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>

		<p>Das Gewann „Löschentäcker“ ist Teil des regionalen Grünzugs. Diese Grünzüge haben die Aufgabe, ... <i>das ungegliederte, bandartige Zusammenwachsen einzelner Siedlungskörper zu verhindern</i> ... Diese Aufgabe lässt sich mit der Ausweisung als Gewerbegebiet sicher nicht erreichen. (Kursiv und zwischen Punkte gesetzt, sind die Zitate aus dem Regionalplan)</p>	<p>Die Bauflächenausweisung im Gewann „Löschentäcker“ befindet sich nicht im Regionalen Grünzug. Die Fläche wird im Regionalplan als sonstige Fläche dargestellt.</p>
		<p>3. Naturschutz und Schutzgebiete Der Koalitionsvertrag der aktuellen Landesregierung sagt hierzu folgendes: ... <i>BIOLOGISCHE VIelfALT VON TIEREN, PFLANZEN UND LEBENSrÄUMEN ERHALTEN UND VERBESSERN</i> <i>Wir brauchen die biologische Vielfalt als Lebensgrundlage, denn sie ist die Basis für unsere Ernährung, für fruchtbare Böden, den Wasserhaushalt und das Klima. All diese Aspekte sind die Voraussetzung für gutes Leben sind erfolgreiches Wirtschaften</i> ... (Zitat) Die gesamten überplanten Flächen liegen im Naturpark Neckartal-Odenwald. Naturparks sind Flächen, in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird, und die laut § 24 Naturschutzgesetz ... der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird... Direkt betroffen von dem Gewerbegebiet im Gewann „Schöner Busch“ ist das Biotop Rotenbuckel S - eine Feuchtbrache mit 3230 m². Ihre Bedeutung wird im Zusammenhang mit den Amphibien des NSG „Lappen und Eiderbachgraben“ angesprochen. Bei den „Löschentäckern“ sind die Feldhecken entlang der B 27 betroffen und beeinträchtigt. Weitaus bedeutsamer sind jedoch die Flächen des Biotopschutzbundes Walldürn, auf denen dieser mit viel bürgerschaftlichem Engagement im Bereich des Naturschutzes, mit öffentlicher Förderung, aber auch öffentlicher Anerkennung hervorragende Naturschutzarbeit geleistet hat. Es entstand ein allseits beachtetes Streuobstgebiet, dass durch die Heckenzüge wundervoll abgerundet wird. Da diese Fläche vermutlich nicht für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden wird, ergibt sich nur eine streifenartige Restfläche, die selbst für Kleingewerbe kaum verwendet werden kann. Neben den direkt betroffenen Flächen tangieren die Flächen des FNP an vielen Stellen wertvolle Lebensräume von streng geschützten Tierarten. Dies hängt mit der Nähe zu dem Naturschutzgebiet „Lappen und Eiderbachgraben“ zusammen. Dabei handelt es sich um das bedeutendste Gebiet für den Naturschutz im Neckar-Odenwald-Kreis. Es ist als FFH-Gebiet und als Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Dieses Schutzgebiet hat die Schwerpunkte Vogelschutz und Amphibienschutz. Beide Tiergruppen sind sehr mobil - bei Vögeln ist dies sofort einsichtig. Bei Amphibien muss man genauer hinschauen - sie haben im Laufe eines Jahres verschiedene Lebensräume, die sie durch Wanderung erreichen müssen, damit die Population sich erhalten kann. Der BUND-Buchen betreut bereits seit nahezu 20 Jahren die Amphibienwanderungen an Lappen und Eiderbachgraben, um für die Tiere das Überqueren der B 27 und der Gemeindeverbindungsstraße Walldürn - Hainstadt gefahrlos zu ermöglichen. Aus eigener Anschauung kommen Erdkröten, Grasfrösche und Laubfrösche bei der Frühjahrswanderung auch aus dem betroffenen Waldgebiet „Schöner Busch“. Sie überqueren dabei auch die Panzerstraße in Richtung Lappen. Vermutlich</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Alle betroffenen oder möglicherweise betroffenen Schutzgebiete sind im Umweltbericht dargestellt und wurden entsprechend in die Umweltprüfung einbezogen.</p> <p>Die Bauflächenausweisung wurde im Bereich des Waldbiotops zurückgenommen. Dadurch wird ein Eingreifen in das Biotop vermieden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Eingreifen in die Feldhecken soll vermieden werden. Ein entsprechender Hinweis für die nachfolgende Ebene der Bebauungsplanung wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>An der östlichen Teilfläche „Löschentäcker“ wird festgehalten. Der Umgang mit der Fläche des Biotopschutzbundes Walldürn wird im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahren abschließend geklärt. Die Möglichkeit eines Erhalts bzw. Teilerhalt der Streuobstwiese ist zu prüfen. Bei einem Wegfall der Fläche ist ein gleichwertiger Ausgleich der Fläche erforderlich.</p> <p>Dass wertvolle Lebensräume auch von streng geschützten Tierarten verloren gehen, wird erkannt und im Umweltbericht dargestellt. Die Auswirkungen werden durch eine Verkleinerung und vor allem durch die Zurücknahme im Süden der Fläche „Schöner Busch“ deutlich reduziert. Alle Lebensräume und Tierarten werden im Rahmen der Umweltprüfung erfasst und bewertet. Die Umweltprüfung hat dazu die folgenden Einzeluntersuchungen zur Grundlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung ▪ Ornithologische Untersuchung ▪ Checkliste Tier- und Pflanzenarten FFH-Richtlinie Anhang IV <p>Es wird nach Möglichkeiten gesucht Beeinträchtigungen zu vermeiden und zu vermindern. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Im Umweltbericht</p>

		<p>sind dabei auch Kammolche, die wegen ihrer Körperform, Farbe und Fortbewegungsweise weniger auf der Straße auffallen -jedoch an der Leiteinrichtung der Gemeindeverbindungsstraße auftauchen. Da auch die Gelbbauchunke, ebenfalls streng geschützt, in der Nähe Laichtümpel hat, dürfte auch diese Amphibienart den Bereich, der nordöstlich der Panzerstraße gelegen ist, als Sommer- und/oder Winterquartier nutzen.</p>	<p>werden hierzu mögliche Maßnahmen aufgelistet, wie z. B. den Erhalt wertvoller Biotopstrukturen, Maßnahmen zum Artenschutz, Durchgrünung und randliche Eingrünung des Gebiets, Insektenschonende Beleuchtung, etc.. Details können dem Umweltbericht entnommen werden.</p>
		<p>4. Öffentliche Aussagen zum Flächenverbrauch Der Koalitionsvertrag der Landesregierung sieht als langfristiges Ziel die Netto-Null vor. Zum Flächenverbrauch sagt er folgendes aus: <i>ORTSKERNE STÄRKEN, BÜRGER BETEILIGEN, IDENTITÄT STIFTEN</i> Die Gemeinden im Ländlichen Raum werden wir mit dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) stärker unterstützen, um die Grundversorgung vor Ort sicherzustellen, ein attraktives Wohnumfeld zu erhalten, Arbeitsplätze zu schaffen und Gemeinschaftseinrichtungen aufzubauen. Damit unterstützen wir zugleich Mittelstand und Handwerk, aktivieren innerörtliche Potenziale zur Stärkung der Ortskerne und wirken damit dem Flächenverbrauch entgegen. (Zitat: Koalitionsvertrag der Landesregierung) Nach Aussagen des Statistischen Landesamtes vom 22. August 2016 besteht in Baden-Württemberg ein aktueller Flächenverbrauch von 5,2 Hektar pro Tag. In den letzten 15 Jahren wurden in Baden-Württemberg über 900 Hektar Siedlungs- und Verkehrsflächen umgewandelt. Damit stieg der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen von 9,9 auf 10,7 % der Gesamtbodenflächen landesweit. Aussagen der Landesverbände von BUND, NABU und LNV Die Landesverbände von BUND und NABU fordern in einer aktuellen Pressemitteilung vom 6. Januar d. J., den Flächenverbrauch von über 5 Hektar pro Tag auf unter drei Hektar zu drücken und dabei die Innenentwicklung der Städte zu forcieren. Der Landesnaturschutzverband (LNV) weist am 22. August letzten Jahres auf die Problematik von großzügigen Gewerbegebieten hin, bei denen jeglicher Anreiz fehlt, mit Flächen sparsam umzugehen, was zu großzügigen Reserveflächen, einstöckiger Bebauung und überdimensionierten Parkplätzen führt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Bauflächenausweisung im westlichen Teilbereich „Schöner Busch“ wird deutlich zurückgenommen. Hierdurch soll ein größerer Puffer zur bestehenden Wohnbebauung geschaffen werden. Zudem wurde im Bereich des Waldbiotops und des Barnholzgrabens die Bauflächenausweisung zurückgenommen. Damit wird der Flächenverbrauch reduziert. Die gewerblichen Bauflächenausweisungen dienen ausschließlich der Entwicklung des Gewerbebetriebes Procter & Gamble oder deren Zulieferbetrieben. Die angesprochene Innenentwicklung ist für eine Entwicklung des Unternehmens Procter & Gamble und die meisten anderen Gewerbebetrieben aufgrund der geringen Flächengrößen, Immissions- und Verkehrskonflikten ungeeignet. Für eine Weiterentwicklung sind Bauflächen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betriebsgelände erforderlich, um wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Betriebsabläufe zu generieren. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>5. Fazit: Gegen die Vorgaben des Regionalplans für eine ... dauerhafte umweltgerechte Landnutzung ... wird mit diesem FNP-Entwurf massiv verstoßen. Es fehlt die rechnerische Begründung für den Flächenbedarf - es werden nur allgemeine Angaben über den Bedarf eines großen Walldürmer Unternehmens gemacht - das ist nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Der Verband Rhein-Neckar hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. In dieser werden keine Verstöße gegen die Ziele des Regionalplans genannt. Eine genaue rechnerische Ermittlung des Flächenbedarfs ist gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg nicht sinnvoll. Daher werden lediglich allgemeine Aussagen getroffen. Die gewerblichen Bauflächenausweisungen dienen ausschließlich der Entwicklung des Gewerbebetriebes Procter & Gamble oder deren Zulieferbetriebe. Sollte die ausgewiesenen Bauflächen zukünftig nicht durch den Gewerbebetrieb Procter & Gamble oder seiner Zulieferbetriebe in Anspruch genommen werden, dürfen sich gemäß den Aussagen des Regierungspräsidiums Karlsruhe und des Verbands Rhein-Neckar aufgrund der noch vorhandenen Innenentwicklungspotentiale und der Potentiale im Verbandsindustriepark keine anderen Gewerbebetriebe auf</p>

		<p>Mit dem Gewerbegebiet „Löschenacker“ wird eine Grenze überschritten - nämlich die Grenze der B 27. Die B 27 ist bisher durchgängig die Begrenzung nach Osten. Bisher sind nur privilegierte Bauvorhaben auf der östlichen Seite der Bundesstraße. Diese Grenze muss aus Gründen des Landschaftsschutzes eingehalten werden. Außerdem stuft der Regionalplan dieses Gebiet als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ein.</p> <p>Die vorgesehenen Flächen überschreiten enorm einen notwendigen Flächenbedarf.</p> <p>Um artenschutzrechtliche Belange zu klären, ist eine entsprechende Prüfung notwendig. Dabei muss vor allem eine vertiefte Untersuchung auf Lebensräume und Überwinterungsgebiete von Laubfrosch, Kammolch und Gelbbauchunke (Schutzzwecke des benachbarten FFH-Gebiets und NSG) vorgenommen werden, das gleiche gilt für Reptilien, wie die Zauneidechse. Bei den Hecken (als betroffene Biotope) könnte es sich um den Lebensraum der Haselmaus handeln; auch dies muss unbedingt untersucht werden.</p> <p>Auf Grund der Nähe zu dem Naturschutzgebiet „Lappen und Eiderbachgraben“, dass auch ein Vogelschutzgebiet und ein FFH-Gebiet ist, ist auch eine Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen.</p> <p>Die sogenannte Ausgleichsfläche (1 Hektar als Ausgleich für 35 Hektar – Was soll bei diesem Verhältnis ausgeglichen werden?) ist in der vorgeschlagenen Positionierung und in der Flächengröße nicht annehmbar.</p>	<p>dieser Fläche ansiedeln. Eine konkrete Flächeninanspruchnahme erfolgt erst bei einer konkreten Bedarfsnachfrage und der damit verbundenen Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Begründung wird dementsprechend angepasst.</p> <p>Die Stadt Walldürn ist sich der Tatsache bewusst, dass durch die Bauflächenausweisung die bisherige Grenze der B 27 überschritten wird. Die Stadt sieht aber auch die Erforderlichkeit der Flächenausweisung, um dem Unternehmen Procter & Gamble und seinen Zuliefererbetrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Im Regionalplan wird die Fläche als sonstige Fläche dargestellt. Es liegen somit keine regionalplanerischen Restriktionen vor, wie auch von der Höheren Raumordnungsbehörde bestätigt.</p> <p>Die gewerblichen Bauflächenausweisungen dienen ausschließlich für die Entwicklung des Gewerbebetriebes Procter & Gamble oder deren Zuliefererbetrieben. Eine genaue Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs für das Unternehmen und seine Zulieferer ist nicht möglich. Daher erfolgt keine rechnerische Bedarfsermittlung. Aufgrund des langen Planungshorizonts des Flächennutzungsplans von rund 15 Jahren wird die gewählte Flächengröße als angemessen erachtet. Eine konkrete Flächeninanspruchnahme erfolgt erst bei einer konkreten Bedarfsnachfrage und der damit verbundenen Aufstellung eines Bebauungsplans.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Umweltbericht aufgearbeitet und dargestellt, soweit das auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sinnvoll und erforderlich ist.</p> <p>Die Fläche „Schöner Busch“ ist mehr als 180 m von den Schutzgebieten entfernt. Trotzdem wird eine Vorprüfung der Natura-2000-Verträglichkeit mit der Offenlage vorgelegt. Eine Verträglichkeitsprüfung ist nur notwendig, wenn sich das aus der Vorprüfung ergibt.</p> <p>Die bisherige Bauflächenausweisung im westlichen Teilbereich wird deutlich reduziert. Der Grünpuffer zum angrenzenden reinen Wohngebiet wird deutlich vergrößert. Der Grünpuffer wird allerdings nicht als Grünfläche, sondern weiterhin als bestehende Waldfläche dargestellt.</p>
--	--	---	--

			<p>Um einen möglichst großen Effekt zu erzielen, sollte die Ausgleichsfläche außerhalb der Bebauungsflächen liegen, um als Teil eines Biotopverbunds weiträumige Wirkung zu erzielen.</p> <p>Ganz offensichtlich ist, dass die Stadt Walldürn im Innenbereich große Baulücken aufweist, selbst ungenutzte Industrieflächen, diese Potentiale sollten für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt genutzt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht auch im Namen des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Baden-Württemberg e.V., der BUND Gruppe Buchen, des Biotopschutzbundes e. V. Walldürn, der NABU Bezirksstelle Rhein-Neckar-Odenwald und des LNV-Arbeitskreises NOK-Ost.</p>	<p>Ausgleichsflächen werden in der Regel außerhalb der Bauflächen liegen. Festgelegt werden sie allerdings erst im Zuge der Bebauungsplanung. Der landesweite Biotopverbund wird bei der Festlegung berücksichtigt.</p> <p>Die angesprochenen Flächen sind für eine Entwicklung des Unternehmens Procter & Gamble ungeeignet. Für eine Weiterentwicklung sind Bauflächen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betriebsgelände erforderlich, um wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Betriebsabläufe zu ermöglichen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
19.	Stadt Buchen	08.12.2016	Keine Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Stadt Miltenberg	13.12.2016	Keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	Gemeinde Hardheim	25.11.2016	Durch die geplante Ausweisung des Gewerbe- und Industriegebietes Schöner Busch/ Löschenäcker auf Gemarkung Walldürn werden keine Interessen der Gemeinde Hardheim berührt. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist deshalb entbehrlich.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
22.	Gemeinde Höpfingen	13.12.2016	Keine Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
23.	Gemeinde Rosenberg	30.11.2016	Keine Bedenken und Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
24.	GVV Osterburken	01.12.2016	Keine Bedenken und Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Private Stellungnahmen

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Bürger A	28.12.2016	<p>1. In den Jahren 1979/1980 wurden die bestehenden Gebäude in der Waldstraße 23 und 25 um einen Anbau sowie den Neubau der Garagen an der Grundstücksgrenze zum Wald hin errichtet. Diese Vorhaben wurden auch von der Stadt Walldürn in einem Baugenehmigungsverfahren so genehmigt. Diese Garagen können lediglich über einen Schotterweg von der Waldstraße (siehe beiliegenden Plan) befahren werden. Über diesen Weg sind auch noch weitere Grundstücke in der Waldstraße befahrbar auf die wir in diesem Schreiben nicht weiter eingehen wollen. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass infolge der Neuplanung dieses Erschließungsgebietes diese Zufahrt für uns Anwohner aufrechterhalten werden muss.</p> <p>2. Bei den Anbauten an die Wohngebäude Waldstraße 23 und 25 sind die Keller in den Anbauten deutlich tiefer als in den Altgebäuden. Das Problem dabei ist die in diesem Zusammenhang verlegte Drainageleitung, welche deutlich tiefer als der verlegte Abwasserkanal in den Gebäuden ist. Zur damaligen Zeit hatten wir dieses Problem mit dem Architekten Breunig zunächst versucht über eine Versickerungsgrube im Bereich der neuen Garagen zu lösen. Dieser Versuch schlug fehl, und hatte zur Konsequenz das die Kellerräume der Anbauten unter Wasser standen. Daraufhin überlegten wir uns eine andere Lösung um dieses Problem in den Griff zu bekommen. Im Zufahrtsweg von der Waldstraße (Flurstück 10278149) liegt eine Entwässerungsleitung, welche von der Waldstraße entlang des Firmengeländes Fa Braun bis ins Waldgelände (etwa 200 m vor der Panzerstraße) verläuft und in einem offenen Graben endet. Von der Versickerungsgrube aus wurde ein kurzes Stück Entwässerungsleitung bis zur genannten Entwässerungsleitung verlegt und dort eingebunden. An diesen Stück Entwässerungsleitung wurden auch die Garagdachentwässerung der alten Garagen sowie der neuen Garage vom Grundstück der Waldstraße 25 mit angeschlossen. Seitdem hatten wir das Wasserproblem gelöst. Wir gehen davon aus, dass bei der Erschließung des Baugebiets die Abführung des Niederschlagswassers in irgendeiner Form (z. B. Trennsystem: Abwasser- und Regenwasserkanal) ein Thema sein wird. Sollte das so vorgesehen sein, so darf dieses Entwässerungsrohr von der Waldstraße herkommend nicht einfach stillgelegt werden. Dieses Entwässerungsrohr muss in die Entwässerung des Erschließungsgebietes mit angebunden werden. Auch in der Bauphase muss der Abfluss des Regenwassers aus diesem Rohr sichergestellt werden. Wir bitten Sie daher aus o. g. Gründen diese Hinweise mit in dem Verfahren zu berücksichtigen. Bei konkreten Planungen bezgl. einer Erschließung bitten wir diese Hinweise ebenso zu berücksichtigen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Bauflächenausweisung wurde deutlich reduziert, sodass zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der geplanten gewerblichen Bauflächen ein deutlich größerer Abstand entsteht. Der angesprochene Weg wird von der Änderung des Flächennutzungsplans nicht tangiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Umgang mit der angesprochenen Entwässerungsleitung ist auf Ebene der nachfolgenden Bebauungs- und Erschließungsplanung zu klären. Die Flächennutzungsplanung regelt keine Erschließungsdetails.</p>
2.	Freie Wähler	12.01.2017	Die Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen zur Bestandssicherung und Weiterentwicklung von ortsansässigen Gewerbe-, Handwerks- und Industriebetrieben ebenso wie auch für Neuansiedlungen/-gründungen ist eine wichtige Voraussetzung zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und damit für die positive Gesamtentwicklung einer Stadt. Grundsätzlich finden Maßnahmen hierzu unsere Unterstützung. Dennoch haben wir nach Durchsicht der beim Gemeindeverwaltungsverband einzusehenden Unterlagen einige Anmerkungen:	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>In der Begründung zum FNP ist vorrangig von der Entwicklung der Fa. Procter & Gamble die Rede. Die Stadt tritt im bisherigen und weiteren Verfahren in Vorleistung (wie bereits bei der Straßenbaumaßnahme Barnholz). Um dies auch weiterhin zu rechtfertigen reichen u.E. lediglich Absichtserklärungen der Fa. P&G nicht aus, sondern setzen konkrete langfristige Planungen zum Standort Walldürn voraus.</p> <p>Keinesfalls kann auch eine zukünftige Erschließung sozusagen „intern“- nur über das Gelände der Fa. P&G verlaufen, sondern es ist zu gewährleisten, dass andere/neue Betriebe auch z.B. über die Panzerstraße, also unabhängig von dem weiteren Vorgehen der Fa. P&G, erschlossen werden könnten. Dies auch unter dem Aspekt, dass P&G zurzeit noch über Ressourcen auf dem eigenen Gelände verfügt, was auch für die danebenliegende vorhandene Gewerbefläche (ehern. Fa. Bau Bonn etc.) gilt. In der Begründung zum FNP ist diesbezüglich keine Aussage zu finden.</p> <p>Der Verbandsindustriepark VIP (auch mit der Erweiterung VIP 111) hat u.E. Vorrang vor neuen Flächennutzungsplänen, die dazu nicht kontraproduktiv sein können.</p> <p>Östliche Teilfläche Löschenäcker Die mit dem Landesnaturschutzpreis 2014 ausgezeichnete Streuobstwiese Löschenäcker des Biotopschutzbundes Walldürn eV ist weder zeichnerisch noch textlich in der Begründung zum FNP erfasst. Dies im Gegensatz zum Biotop „Feldhecken entlang B 27...“ und „Feldhecke an der Evangelieiche...“. Das halten wir für ein Versäumnis und einen Fehler in der Vorlage, die einer Korrektur bedarf. Unsere mehrfache Nachfrage in Sitzungen zum Thema, ob die Streuobstwiese Bestandsschutz genießt, wurde bisher mit „ja“ beantwortet.</p> <p>Auch zum Erhalt des überregionalen gerade erst wiederhergestellten Radweges entlang der B 27 findet sich keine Aussage in der Begründung zum FNP. Auch hier ist u.E. eine Korrektur nötig.</p> <p>In der Teilfläche besteht die Absicht „...kleinteilige Grundstücksmodule für ortsansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe ...“ zu schaffen. Ein paar Zeilen weiter ist die Rede von der Entfernung von 1000 m (kurzer Anfahrtsweg) für Zulieferfirmen zum Stammwerk P & G. Nun sind ortsansässige Betriebe nicht gleichzeitig Zulieferfirmen von P & G. Hier bedarf es u.E. einer Präzisierung.</p> <p>Wir bitten um Prüfung bzw. Begründung, ob die Gleichzeitigkeit für einen FNP für beide Teilgebiete (westlich der B27 und östlich der B27) zum jetzigen Zeitpunkt geboten ist. Unter Punkt 6. Erschließung finden sich auch lediglich Aussagen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) für die westliche Teilfläche. Aussagen zum östlichen Teilgebiet hierzu fehlen und sollten ergänzt werden.</p>	<p>Inhalt der Flächennutzungsplanung ist die langfristige Flächenentwicklung zu steuern. Aufgrund des langen Planungshorizonts können keine konkreten Entwicklungsabsichten des Unternehmens erwartet werden. Durch die Bauflächenausweisung soll eine zukünftige Weiterentwicklung des Unternehmens Procter & Gamble ermöglicht werden.</p> <p>Die konkrete Ausgestaltung der verkehrlichen Erschließung und die damit verbundene Frage, inwieweit eine Anbindung an die Panzerstraße erfolgen kann, wird im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplans und der Erschließungsplanung abschließend geklärt.</p> <p>Die gewerblichen Bauflächenausweisungen dienen ausschließlich der Entwicklung des Gewerbebetriebes Procter & Gamble oder deren Zuliefererbetrieben. Die Ausweisung von Bauflächen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Unternehmensstandort ist erforderlich, um wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Betriebsabläufe mit kurzen Wegen zu ermöglichen und dadurch den Wirtschaftsstandort zu sichern. Andere Gewerbebetrieben können sich in den noch vorhandenen gewerblichen Bauflächen oder dem VIP ansiedeln.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die angesprochene Streuobstwiese wird in den zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen. Zudem wird ein Hinweis bzgl. der in der Bauflächenausweisung befindlichen Streuobstwiese in die Begründung aufgenommen. Der Umgang mit der Streuobstwiese wird auf Ebene der Bebauungsplanung abschließend geklärt. Die Möglichkeit eines Erhalts bzw. Teilerhalt der Streuobstwiese ist zu prüfen. Bei einem Entfall der Fläche ist ein gleichwertiger Ausgleich der Fläche erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Radwegverbindung entlang der B 27 soll auch bei einer Umsetzung des östlichen Teilbereichs „Löschenäcker“ weiterbestehen. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.</p> <p>Die gewerblichen Bauflächenausweisungen dienen ausschließlich für die Entwicklung des Gewerbebetriebes Procter & Gamble oder deren Zuliefererbetrieben. Die Begründung wird dahingehend korrigiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Walldürn sieht die Notwendigkeit beide Teilflächen in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Im Flächennutzungsplan können nur grobe Aussagen zur Erschließung gemacht werden. Die abschließende Klärung findet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der Erschließungsplanung statt. Eine konkrete Flächeninanspruchnahme erfolgt erst bei einer konkreten Bedarfsnachfrage und der damit verbundenen Aufstellung eines Bebauungsplans.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
3.	Bürgerinitiative Walldürn Erhalt „Schöner Busch – Löschenäcker“	Juli 2017	<p>Mit der erneuten öffentlichen Bekanntmachung des Vorhabens am 10.06.2017 besteht für die Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung. Die BÜRGERINITIATIVE „Erhalt „Schöner Busch – Löschenäcker““ (in der Folge BI) nimmt wie folgt Stellung. Da die Planungsgrundlage und Begründung des GVV Hardheim-Walldürn in keinem Punkt und Wortlaut von der ersten öffentlichen Bekanntmachung vom 24.11.2016 abweicht, bleiben die in der Stellungnahme vom Dezember 2016 gemachten Aussagen, Vorschläge und Forderungen der BI im Grundsatz bestehen.</p> <p>Die Bürgerinitiative zeigt sich überrascht, dass eine nachweislich falsche Begründung zur FNP-Änderung nicht richtiggestellt wurde: nämlich die Behauptung, die Fläche werde zur Erweiterung der Betriebsstätte des Unternehmens Procter & Gamble benötigt, da in den nächsten 5 Jahren die komplette Produktionsverlagerung von Kronberg nach Walldürn erfolge. Wenn der Plan zur Flächennutzungsplanänderung mit einer falschen Tatsache begründet wird, dann müssen die Träger öffentlicher Belange und andere beteiligte Institutionen hellhörig werden. Denn in der öffentlichen Informationsveranstaltung am 07.04.2017 bestätigte der Betriebsleiter des Procter & Gamble-Werks in Walldürn, Herr Reif, die in der Stellungnahme der BI vom Dezember 2016 gemachte Aussage, dass das 2016 auf dem bestehenden Firmengelände erstellte Assembly-Center und der zurzeit vollzogene Umbau und die Erweiterung des ehemaligen Pack-Centers für die Produktionsverlagerung notwendig waren, und der Flächenbedarf damit bereits abgedeckt ist.</p> <p>Ebenso wenig konnte der BI bislang vermittelt werden, warum Walldürn ein eigenes Industrie- und Gewerbegebiet in der Größenordnung von 36,5 ha plant und somit den ursprünglichen Gedanken zur Verbesserung der interkommunalen Zusammenarbeit und Wirtschaftlichkeit im Rahmen des 1975 gegründeten Verbandsverbandes Hardheim-Walldürn konterkariert. Wenn in der Informationsveranstaltung am 07.04.2017 öffentlich benannt wird, dass die Erschließung neuer Gewerbeflächen im Verbandsindustriepark aufgrund der Eigentumsverhältnisse schwieriger wird, kann dies aus Sicht der BI nicht in die Ausweisung rein gemeindeeigener Gewerbeflächen führen, sondern bedarf einer Lösung durch die Träger des Verbandsindustrieparks, namentlich der Mitgliedsgemeinden Walldürn, Hardheim und Höpfingen. Für die BI entsteht der Eindruck, dass die Stadt Walldürn mit der FNP-Änderung einen Weg außerhalb des Verbandes zur Generierung gemeindeeigener Gewerbesteuer gehen möchte.</p> <p>Schaut man sich die Angaben zum Verbandsindustriepark auf der Internetseite des GVV Hardheim-Walldürn an (Anlage 4), so kann man nicht erkennen, wieso Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen außerhalb des VIP notwendig sein soll (s. Anlage). Die BI fordert daher ein klares Bekenntnis zum Verbandsindustriepark als Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik. Was in der Gründungszeit des GVV noch galt, nämlich durch eine Verwaltungsgemeinschaft einen starken Gegenpol zu anderen Wirtschaftsregionen zu schaffen, hat an Bedeutung nichts verloren. Wenn doch, so müsste die Frage nach der Auflösung des GVV Hardheim-Walldürn gestellt werden. In anderen Punkten der Stellungnahme vom Dezember 2016 haben sich zwischenzeitlich Änderungen oder Aussagen ergeben, die wir hier einfließen lassen:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Frühzeitige Beteiligung wurde aufgrund der Kritik an der Bekanntmachung zur Frühzeitigen Beteiligung wiederholt. Die Begründung wurde zur Offenlegung überarbeitet. Folgende Punkte wurden geändert bzw. ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächenbedarfsbegründung wird auf das Unternehmen Procter & Gamble und seine Zulieferer beschränkt. - Ergänzung des Ergebnisses der schalltechnischen Vorprüfung - Ergänzung von Hinweisen und Anregungen für nachfolgende Bauungspläne - Ergänzung der Ergebnisse der Umweltprüfung - Ergänzung von Aussagen zum Klimaschutz <p>Die gewerblichen Bauflächenausweisungen dienen ausschließlich für die Entwicklung des Gewerbebetriebes Procter & Gamble oder deren Zuliefererbetrieben. Die Bauflächenausweisung steht damit nicht in Konkurrenz zum Verbandsindustriepark (VIP). Eine Umsetzung der Bauflächenausweisung insbesondere der Teilfläche Löschenäcker erfolgt nur bei einem konkreten Bedarf. Die Begründung wird dahingehend präzisiert.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>[Ergänzende Anmerkung zu Punkt 2. Bedarf an Gewerbeflächen] Wie der Begründung zur FNP-Änderung vom 16.10.2016 zu entnehmen ist, wird der Gewerbeflächenbedarf bis 2030 mit rund 15,4 ha Bruttobauland benannt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Walldürn auf eine „rechnerische Bedarfsermittlung“ verzichtet. In der Informationsveranstaltung vom 07.04.2017 wurde auf Nachfrage durch den Vorsitzenden des Gemeindeverwaltungsverbands Markus Günther bestätigt, dass es sich bei den 15,4 ha um eine Schätzung handelt. Die BI fordert einen Nachweis über den tatsächlichen Flächenbedarf, eingebunden in ein kommunales Flächenmanagement, um die vorhanden Gewerbeflächen optimal nutzen zu können. Kommagenaue Schätzungen halten wir für nicht geeignet und erscheinen willkürlich.</p> <p>[Ergänzende Anmerkung zu Punkt 4. Ressourcenschonung, Flächennutzung Unternehmen P&G] Die Parkierungsfläche von ca. 1,6 ha wurde mittlerweile um ca. 0,23 ha in Richtung Waldstraße erweitert. Die BI hält eindimensionale Parkierungsflächen weiterhin für unverhältnismäßig im Flächenverbrauch und hält mittel- und langfristig mehrgeschossige Parkierungsgebäude für zweckmäßiger und realisierbar. Dem Unternehmen P&G würde hier unmittelbar angrenzend Erweiterungsfläche im Bereich Produktion, Logistik oder Verwaltung zur Verfügung stehen.</p> <p>[Ergänzende Anmerkung zu Punkt 6. Beeinflussung ökologisch sensibler Bereiche] Die BI ist der Auffassung, dass der Natura-2000-Managementplan vom 25.04.2017, der die Grundlage für die Erhaltung und Entwicklung des Vogelschutzgebiets „Lappen bei Walldürn“ sowie Stillgewässer und Lebensstätten von Amphibien ist, durch ein Gewerbe- und Industriegebiet in unmittelbarer Nähe negativ beeinflusst werden kann. Unter Punkt 6.3.27 des Managementplans wird die Schaffung eines Ausbreitungskorridors entlang des Eiderbachs durch Waldumbau und Anlage von Kleinstgewässern empfohlen (http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/267423/). Entlang des Eiderbachs zwischen dem Teilgebiet „Gewann Neensee“ und dem „Lappen bei Walldürn“ sollte ein Ausbreitungskorridor für Amphibienarten und insbesondere die Gelbbauchunke geschaffen werden. Die Stärkung dieses räumlichen Verbunds ist zur Vernetzung der Amphibienvorkommen in- und außerhalb des FFH-Gebietes sehr bedeutsam. Wenn im Planungsgebiet und in der an das Planungsgebiet angrenzenden Wohnbebauung der Nachweis zum Vorkommen geschützter Amphibien und Reptilien geführt werden kann, so stellt die BI die Frage, wie es sich mit deren Wanderungsverhalten verhält. Denn geeignete Laichgewässer z.B. für den Laubfrosch oder die Gelbbauchunke sind nur in größeren Entfernungen vorhanden. So ist seitens der BI gerade die Berücksichtigung der Vernetzungsmöglichkeit auch außerhalb des FFH-Gebietes ein zentrales Anliegen. Das Vorkommen des Laubfrosches (wenn subjektiv auch als rückläufig beobachtet) und die Gelbbauchunken-Sichtung in der am „Schönen Busch“ angrenzenden Wohnbebauung zeigen, dass die Vernetzung mit Wanderungsmöglichkeiten zurzeit noch gegeben ist. Daher muss der Natura2000-Managementplan für das Verfahren eine wichtige fachliche Grundlage darstellen, denn sowohl das Planungsgebiet „Schöner Busch“ wie auch „Löschenäcker“ befinden sich in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet.</p>	<p>Nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und dem Verband Rhein-Neckar darf die gewerblichen Bauflächenausweisungen ausschließlich für die Entwicklung des Gewerbebetriebes Procter & Gamble oder deren Zuliefererbetrieben dienen. Eine Gewerbeflächenbedarfsbegründung verknüpft mit den örtlichen Gewerbebetrieben ist damit nicht zielführend. Gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg ist ein pauschaler Flächenansatz wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet. Auf eine rechnerische Bedarfsermittlung wird daher verzichtet. Die Bedarfsbegründung wird in der Begründung angepasst.</p> <p>Die Gestaltung und Organisation des Firmengeländes von Procter & Gamble ist nicht Inhalt des Flächennutzungsplans und obliegt dem Gewerbebetrieb.</p> <p>Die mittlerweile vorliegende Vorprüfung der Natura-2000-Verträglichkeit kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung des Vogelschutz- und FFH-Gebiets unter anderem durch die Rücknahme der Flächenausweisung im Süden nicht zu erwarten sind.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
		Dez. 2016 mit Ergänzung vom Juli 2017	<p>Änderungen zur Stellungnahme vom Dezember 2016 sind im Text rot kenntlich gemacht!</p> <p>Der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist eine wesentliche und unstrittige Aufgabe kommunalen Handelns und soll hier nicht in Frage gestellt werden. Eine Kommune hat aber nicht nur die Aufgabe, die Rahmenbedingungen für Industrie und Gewerbe bereit zu stellen, sondern auch die Bedingungen für Menschen und Umwelt in ihrem Siedlungsgebiet positiv zu gestalten.</p> <p>Die Ausweisung neuer Misch-, Industrie- und Gewerbeflächen in einem Waldgebiet in der Größenordnung von 21,6 ha und weiterer 14,9 ha auf landwirtschaftlich genutzter Fläche halten wir aus folgenden Gründen für inakzeptabel:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sie beruht auf „Absichten“ der zum Unternehmen Procter & Gamble gehörenden Firma BRAUN 2. sie nennt nicht nachvollziehbaren Bedarf an Gewerbeflächen 3. sie geht nicht konform mit dem einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar 4. sie widerspricht dem Grundsatz der Ressourcenschonung 5. sie steht im Widerspruch der von der Stadt Walldürn proklamierten Förderung von Naherholung und Tourismus 6. sie beeinflusst einen ökologisch sensiblen Bereich 7. sie beeinflusst die Wohnqualität und wirkt sich negativ auf den Wert angrenzender Grundstücke und Immobilien aus <p>Aus unserer Sicht sind die Begründungen zur 3. Änderung/Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht ausgewogen. Aufgrund der langen Planungsphase halten wir sie darüber hinaus für nicht ausreichend recherchiert und aufgestellt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Behandlung siehe unten.</i></p>
			<p>Zu 1 Absichten Procter & Gamble</p> <p>In der Begründung wird allein den Belangen eines dem Konzern Procter & Gamble zugehörigen Unternehmens Rechnung getragen und beruht auf deren „Absichten“.</p> <p>Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Ausweisung der Gewerbe- und Industriefläche „Schöner Busch“ – in Bezug auf das Unternehmen P & G - aufgrund der Produktionsverlagerung von Kronberg nach Walldürn notwendig ist. Tatsache ist, dass das 2016 auf dem bestehenden Firmengelände erstellte Assembly-Center und der zurzeit vollzogene Umbau und die Erweiterung des ehemaligen Packcenters für die Produktionsverlagerung notwendig und der Flächenbedarf damit bereits abgedeckt ist. Es entspricht nicht den Tatsachen, dass „250 Bedienstete des Werks Kronberg sich bereit erklärt haben, in Walldürn weiter für das Unternehmen P & G auf dem noch zu erschließenden Baugelände tätig zu sein“. Wie voran dargelegt wurde, wird die Produktionsanlage für die Kronberger Produktionsverlagerung auf dem Firmengelände umgesetzt. Des Weiteren sind es etwa 10% der Kronberger Beschäftigten, welche eine grundsätzliche Bereitschaft bekundet haben.</p> <p>Verfolgt man die Entwicklung von P & G, so ist festzustellen, dass einer Automatisierung der Produktion Vorrang vor der Steigerung von Beschäftigtenzahlen gegeben wird. P & G steht, wie die meisten weltweit operierenden Großkonzerne, unter dem Erwartungsdruck von Investoren. Daher gehen Bekenntnisse zu Standort- und Arbeitsplatzsicherung in der Regel ohne konkrete oder gar langfristige Garantien einher. So wird zum Beispiel das erst 2012 in Walldürn in Betrieb genommene „standortsichernde“ Packcenter nach Ungarn verlegt. Betroffen sind 90 MitarbeiterInnen. Es wurde vom damaligen Werk-</p>	<p>Die Aussagen zur den Absichten des Unternehmens Procter & Gamble werden in der Begründung korrigiert. Die Stadt Walldürn möchte dem Gewerbebetrieb Procter & Gamble Entwicklungsmöglichkeiten schaffen, um den Standort und die damit verbundenen Arbeitsplätze zu sichern und ggf. auszubauen. Aufgrund langwieriger Planungsverfahren ist eine rechtzeitige planungsrechtliche Sicherung der geplanten Bauflächen im Flächennutzungsplan erforderlich, um dem Gewerbebetrieb und seinen Zulieferern zukünftig kurzfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Ansiedlung von anderweitigen Gewerbebetrieben ist auf Grundlage der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe nicht zulässig. Der Verband Rhein-Neckar hat sich dieser Stellungnahme angeschlossen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gerade vor diesem Hintergrund ist die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für Procter & Gamble erforderlich, um den Standort und die damit verbundenen Arbeitsplätze zu sichern. Die Bauflächenausweisung im Flächennutzungsplan bezieht sich nicht nur auf die Kronberg-Verlagerung. Dies war lediglich der Anlass die Flächennutzungsplanänderung voranzutreiben. Durch die Flächenausweisung im Flächennutzungsplan</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>leiter Josef Wuchterl als "ein wichtiger Meilenstein in der Geschichte des Braun-Werkes Walldürn" bezeichnet. Zu einer Medaille gehören immer zwei Seiten, und so darf man den Anspruch erheben, dass in einer Begründung nicht nur die vermeintlich positive Seite dargestellt wird, um Bedarf in Form von Industrie- und Gewerbeflächen geltend zu machen. 250 Arbeitsplätze fallen in Kronberg weg, 90 in Walldürn. So bleiben von den 250 genannten „umzugswilligen“ Arbeitsplätzen 160. Seit 2012 zählte die Umsetzung der neuen Personalstruktur zu den Kernaufgaben. Um im internationalen Wettbewerb bestehen zu können, wurden bis Mitte 2015 insgesamt 260 Arbeitsplätze abgebaut und so die Belegschaft auf 750 Beschäftigte reduziert. Der Wirtschaftsredakteur der Frankfurter Neue Presse, Panagiotis Koutoumanos, weist in seinem Artikel „Braun ‚rasiert‘ Kronberg“ darauf hin, dass die Beschäftigten in Walldürn und Marktheidenfeld sich ihre Jobs erkaufen mussten, indem sie künftig ohne Lohnausgleich länger arbeiten.</p> <p>Wie verhält es sich mit den Gewerbesteuererinnahmen? Wie mit den Erschließungskosten und Regenrückhaltebecken für das Industrie- und Gewerbegebiet? Die zu erwartenden Kosten für die Stadt Walldürn werden bislang nicht thematisiert. Es sei daran erinnert, dass sich die Kosten für die Sanierung der Straße Im Barnholz (jetzt Braun-Straße) - als neue Zufahrt für das Unternehmen P & G - auf mehr als 1,5 Mio. EURO beliefen.</p> <p>In der Begründung wird auch darauf verwiesen, dass Zuliefererfirmen von P & G die Möglichkeit zur Ansiedlung erhalten sollen. Konkret werden Betriebe genannt, welche in Kronberg ihren Firmensitz haben. Warum benennt man nicht diese Betriebe, damit alle Beteiligten im Verfahren die Chance der Nachvollziehbarkeit erhalten? Uns stellt sich die Frage, welche Zulieferbetriebe sich heute noch von einem einzigen Abnehmerbetrieb abhängig machen? Das ist wenig realistisch und wenn doch, dann besteht die Möglichkeit der Ansiedlung im VIP. Eine unmittelbare räumliche Nähe halten wir angesichts logistischer Strukturen für nicht notwendig.</p>	<p>sollen dem Unternehmen die Möglichkeit einer zukünftigen Entwicklung gegeben und damit auch die Schaffung von Arbeitsplätzen ermöglicht werden. Es geht um eine vorausschauende Flächenentwicklung für die nächsten 15 - 20 Jahre.</p> <p>Aussagen zu Gewerbesteuererinnahmen und Erschließungskosten sind nicht Inhalt des Flächennutzungsplans und daher nicht abwägungsrelevant.</p> <p>Zuliefererbetriebe können im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht genannt werden, da diese eine vorausschauende Flächenentwicklung für die nächsten 15 - 20 Jahre umfasst. Bei konkreten Ansiedlungsabsichten von Zuliefererbetrieben kann erst im Rahmen eines Bauungsplanverfahrens auf die ansiedlungswilligen Betriebe eingegangen werden.</p>
			<p>Zu 2. Bedarf an Gewerbeflächen</p> <p>In der Begründung wird angegeben, dass „In der Stadt Walldürn bis zum Jahr 2030 mit einem Gewerbeflächenbedarf von rund 15,4 ha Bruttobauland zur rechnen ist“. Im gleichen Kapitel wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Walldürn auf eine „rechnerische Bedarfsermittlung“ verzichtet. Das erstaunt, wenn man den Flächenbedarf für die nächsten 13 Jahre mit 15,4 ha genau benennt. Wie kommt diese Zahl zustande, wenn sie nicht errechnet ist? Welche Betriebe haben konkret Bedarf angemeldet?</p> <p>„Die Stadt Walldürn hat in den letzten 10 Jahren die Bebauungspläne „Spangel“, „Röte“ und „Lindig“, in denen Gewerbeflächen im Umfang von 12,5 ha für den örtlichen Bedarf entwickelt wurden, aufgestellt. Trotzdem konnte in dieser Zeit der Flächenbedarf des örtlichen Gewerbes nicht gedeckt werden“, so die Begründung. Angesichts der noch freien GE-Plätze nicht nachvollziehbar (s. Punkt 4. Ressourcenschonung).</p>	<p>In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe wurde verdeutlicht, dass eine gewerbliche Bauflächenausweisung ausschließlich für die Entwicklung des Gewerbebetriebes Procter & Gamble oder deren Zuliefererbetrieben zur Verfügung gestellt werden darf. Der in der Begründung genannte Bedarf für das örtliche Gewerbe von 15,4 ha ist eine grobe Schätzung und setzt sich aus der gewerblichen Bauflächenentwicklung der letzten 10 Jahre und den angesiedelten örtlichen Gewerbebetrieben im VIP zusammen. Eine Gewerbeflächenbedarfsbegründung verknüpft mit den örtlichen Gewerbebetrieben ist allerdings nicht mehr zielführend, da die Bauflächenausweisung nicht mehr für das örtliche Gewerbe ohne Verbindungen zu Procter & Gamble vorgesehen ist. Diese können sich in den noch vorhandenen gewerblichen Bauflächen oder im VIP ansiedeln. Ein pauschaler Flächenansatz ist gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnbau Baden-Württemberg wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet Die Bedarfsbegründung wird dahingehend in der Begründung angepasst.</p>

Nr	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Es werden 8 Betriebe aufgeführt, welche sich in den VIP verlagert haben und das aufgrund des Umstandes, dass die Stadt Walldürn keine geeigneten Gewerbeflächen anbieten konnte. Wir meinen, in Teilen tendenziös, denn der Auto- und Motorradhandel Rausch hat z.B. die Räume des ehemaligen Autohauses Bach übernommen. Was hätte der GVV mit dem kleinteiligen Flurstück vorgehabt? Es ist doch im Sinne nachhaltiger Nutzung, wenn es eine vernünftige Nachnutzung eines bestehenden Betriebes mit entsprechenden Räumlichkeiten gibt. Ebenso die aufgeführte Firma Haus- und Hofdienst Wending. Diese hat ebenfalls ein kleinflächiges Flurstück mit bestehenden Gebäuden übernommen. Die Liste ließe sich fortsetzen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Zu 3. Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar In der Begründung zur 3. Änderung/Fortschreibung des Flächennutzungsplans finden sich drei Kernaussagen: 1. Das Unternehmen Procter & Gamble benötigt zusätzliche Industrieflächen 2. Ansiedlung von Zulieferbetrieben von P&G 3. für ortsansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe stehen keine geeigneten Gewerbeflächen zur Verfügung</p> <p>Sprach man im Jahr 2009 in Bezug auf die Flächennutzungsplanänderung im Bereich "Schöner Busch" noch von einer Umwidmung in eine 7 ha große Misch- und Gewerbefläche, so sieht die neue Planung die Umwidmung von insgesamt 36,5 ha Wald- und landwirtschaftlicher Fläche in Industrie- (17,5 ha), Gewerbe- (17,4 ha) und Mischgebiet (1,6 ha) vor. Auch fand die Planung im seit 2014 verbindlichen einheitlichen Regionalplan keine Berücksichtigung, obwohl man davon ausging, dass die Metropolregion Rhein-Neckar eine entsprechende Ausweisung berücksichtigen werde.</p> <p>Dabei ist der einheitliche Regionalplan Ausdruck der politischen Willensbildung der Gesamtregion und Grundlage für ihre räumliche Entwicklung. Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar ist nach Art. 5, Abs. 5, Satz 3 des Staatsvertrages mit Datum vom 15. Dezember 2014 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich. Laut Regionalplan ist Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik der Verbandsindustriepark (VIP) mit einer Gesamtfläche von 87 ha und einer Flächenreserve von 6 ha.</p> <p>Somit entspricht die Aussage im Entwurf zur FNP-Änderung: „Die Industrieflächen im VIP sind für die Ansiedlung von überregionalen Industrieunternehmen gedacht“ nicht den Tatsachen. Auch die 2016 vorgenommen Ansiedlung des ZG Raiffeisen Technikzentrums im VIP oder das für 2017 geplante Gründerzentrum „Goldschmitt City“ widersprechen der Aussage zur Industrieansiedlung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Regionalverband ist in die Planung miteinbezogen und hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung offiziell seine Stellungnahme abgegeben. Im Regionalplan ist die Fläche „Schöner Busch“ als Waldfläche und die Fläche „Löschacker“ als sonstige landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Planung war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht so weit, dass im Regionalplan eine Siedlungsfläche dargestellt werden konnte. Allerdings wurden beide Flächen im Regionalplan von Restriktionen freigehalten, um eine Entwicklung in diesem Bereich zukünftig zu ermöglichen. Somit fand die damalige Planung bereits Berücksichtigung im Regionalplan.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Verbandsindustriepark können sich auch örtliche Gewerbebetriebe ansiedeln. Die Aussage in der Begründung wird dementsprechend korrigiert.</p>
			<p>Zu 4. Ressourcenschonung Die Ausweisung widerspricht dem Grundsatz der Ressourcenschonung. Es gibt bereits ausgewiesene und vorrangige Industrie- und Gewerbeflächen inner- und außerhalb des Stadtgebietes, welche in Teilen seit Jahren ungenutzt sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugebiet Spangel 10 Plätze für Gewerbe - Baugebiet Lindig 2 Plätze für Gewerbe - VIP ca. 20 ha zurzeit in laufender FNP-Änderung 	<p>Nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und dem Verband Rhein-Neckar darf die gewerblichen Bauflächenausweisungen ausschließlich für die Entwicklung des Gewerbebetriebes Procter & Gamble oder deren Zulieferbetrieben dienen. Die Bauflächenausweisung steht damit nicht in Konkurrenz zum Verbandsindustriepark (VIP) oder anderen noch vorhandenen Potentialen im Stadtgebiet. Die Begründung wird dementsprechend angepasst.</p> <p>Die angesprochenen Innenentwicklungspotentiale sind für eine Entwicklung des Unternehmens Procter & Gamble und seiner Zulieferbetriebe</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag														
			<p>Ferner wäre wären das brachliegende Grundstück der ehemaligen Auffahrt Süd Walldürn und [B1] das seit Jahren ungenutzte Grundstück in der Würzburger Straße angrenzend an die Stadtwerke zu nennen. In der Abschlussitzung des Gemeinderates im Dezember 2016 wurde von Bürgermeister M. Günther auch noch die Industriebrache Bolsius thematisiert. [B2]</p> <p>Was passiert mit dem ehemaligen Areal des ZG Baucenter in der Wettersdorfer Straße, was mit dem sich anschließenden Areal Albert Bonn GmbH (ehem. Salzlager)? Walldürn hat eine Stadtfläche (ohne Bundeswehr Liegenschaften, inkl. bestehender Industrie- und Gewerbefläche) von ca. 500 ha. In der Summe beträgt der Anteil an Industrie- und Gewerbefläche bereits jetzt etwa 22% (1/5 der Stadtfläche).</p> <p>GE „Lindig“ GE+GI „Dreisteinheumatte“ GI „Rotbild“ GI VIP I GI VIP II Erweiterungsfläche</p> <table border="1" data-bbox="604 798 1507 1005"> <tr> <td>In der Summe</td> <td>ca. 80 ha</td> </tr> <tr> <td>GE+GI „Im Barnholz“</td> <td>ca. 16 ha</td> </tr> <tr> <td>GE „Im Spangel“, SO „Röte“</td> <td>ca. 16 ha</td> </tr> <tr> <td>Gesamt Bestand</td> <td>ca. 112 ha</td> </tr> <tr> <td>In Planung Industrie-Gewerbegebiet „Schöner Busch“</td> <td>21,6 ha</td> </tr> <tr> <td>In Planung Gewerbegebiet „Löschenäcker“</td> <td>14,9 ha</td> </tr> <tr> <td>Gesamt mit Planung (ohne Mischgebiete)</td> <td>ca. 148,4 ha</td> </tr> </table> <p>Im Umweltbericht zum einheitlichen Regionalplan werden dem bestehenden Verbandsindustrialpark (VIP) hohe negative Umweltauswirkungen in Bezug auf Schutzgüter attestiert. Wenn es im VIP nicht möglich ist, die Auswirkungen auf Schutzgüter verträglich zu gestalten, so stellt sich die Frage, wie dies im geplanten Industrie- und Gewerbegebiet „Schöner Busch“ „Löschenäcker“ gewährleistet werden soll. Bereits jetzt sind die Auswirkungen in Bezug auf Lärmmission - vor allem in den Sommermonaten - durch das Unternehmen P & G, aber auch der Schwerlastverkehr auf der B 27, im Bereich des reinen Wohngebiets Barnholz deutlich zu spüren. Was auch daran liegt, dass aus unserer Sicht die heute geltenden Richtwerte bei früheren Genehmigungsverfahren keine Rolle spielten.</p>	In der Summe	ca. 80 ha	GE+GI „Im Barnholz“	ca. 16 ha	GE „Im Spangel“, SO „Röte“	ca. 16 ha	Gesamt Bestand	ca. 112 ha	In Planung Industrie-Gewerbegebiet „Schöner Busch“	21,6 ha	In Planung Gewerbegebiet „Löschenäcker“	14,9 ha	Gesamt mit Planung (ohne Mischgebiete)	ca. 148,4 ha	<p>ungeeignet. Für eine Weiterentwicklung sind Bauflächen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betriebsgelände erforderlich, um wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Betriebsabläufe zu ermöglichen.</p> <p>Für diese FNP-Änderung wurde ein Umweltbericht durch das Büro für Umweltplanung – Simon aus Mosbach erstellt. In diesem werden die Umweltauswirkungen dargestellt. In der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt. Zudem wurde eine Schalltechnische Voruntersuchung durch das Ingenieurbüro RW Bauphysik aus Schwäbisch-Hall erstellt. Aus dieser geht hervor, dass die zur Wohnbebauung im Norden nächstgelegenen Flächen des Teilbereichs Schöner Busch nur eingeschränkt gewerblich nutzbar sind. Durch geeignete Lärminderungsmaßnahmen kann dieser Teil aber gewerblich genutzt werden. Die Vereinbarkeit der konkreten gewerblichen Nutzung und der schutzwürdigen Wohnbebauung ist auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung abschließend zu klären. Da in Teilbereichen der Fläche Schöner Busch voraussichtlich keine Produktion angesiedelt werden kann, ist die Ausweisung der Teilfläche Löschenäcker umso wichtiger. Auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung soll eine konkrete Lärmkontingentierung erstellt werden, welche die schutzwürdige Wohnbebauung berücksichtigt.</p>
In der Summe	ca. 80 ha																	
GE+GI „Im Barnholz“	ca. 16 ha																	
GE „Im Spangel“, SO „Röte“	ca. 16 ha																	
Gesamt Bestand	ca. 112 ha																	
In Planung Industrie-Gewerbegebiet „Schöner Busch“	21,6 ha																	
In Planung Gewerbegebiet „Löschenäcker“	14,9 ha																	
Gesamt mit Planung (ohne Mischgebiete)	ca. 148,4 ha																	

Nr	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Flächennutzung Unternehmen P&G In Bezug auf die Erweiterungsabsichten von P&G stellt sich die Frage, warum die ca. 1,6 ha große und bereits weitgehend versiegelte Fläche des zurzeit als Parkplatz genutzten Areals nicht für eine Erweiterung genutzt wird. Eine eindimensionale Parkierungsfläche ist unverhältnismäßig im Flächenverbrauch und ließe sich aus unserer Sicht in Form von z.B. Parkdeck(s) ersetzen. Weiteres Potential in der Größenordnung von ca. 0,5 ha (z.B. für Parkierung und Stellplätze) sehen wir in dem Streifen zwischen der Braun-Straße und Bahntrasse. Die nicht zum Unternehmen P&G gehörende Fläche könnte durch Neuordnung des ehemaligen Areals Bonn P&G zugeordnet werden. Dadurch hätte die zurzeit ungenutzte Teilfläche in Verbindung mit der Fläche nochmals ein Potential von ca. 1,1 ha. Insgesamt gehen wir von ca. 3 ha an Fläche aus, welche zumindest in Teilen (I und II) kurzfristig für Erweiterungsabsichten von P&G zur Verfügung stehen, ohne neuerlich Ressourcen zu verbrauchen. Mit dem Neubau einer neuen Montagehalle (Assembly-Center) im Jahr 2016 hat das Unternehmen P&G bewiesen, dass eine Nachverdichtung auf dem bestehenden Areal möglich ist.</p> <p>Potential durch Neuordnung Gelände BONN Das südlich an P&G angrenzende Industriegebiet könnte durch eine Neuordnung in den Flächen optimiert werden. Anreize zur Verlagerung der dortigen Betriebe in den VIP wären unseres Erachtens ein mittelfristiger Ansatz.</p> <p>Konversionsfläche Der Begründung zur 3. Änderung/Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist unter Punkt 4.1 zu entnehmen, dass „größere Konversionsflächen nicht existieren“. Diese Behauptung ist nicht nachvollziehbar, da im Walldürmer Ortsteil Altheim mit der Aufgabe des Munitionsdepots eine solche „größere“ Konversionsfläche zur Verfügung steht. Laut Konversionsentwicklungskonzept für den Konversionsraum Hardheim-Walldürm vom November 2015 verfügen die hier vorhandenen Flächen über Stärken und Chancen bzgl. Wirtschaftskraft und wirtschaftsnaher Infrastruktur. Die in der Konzeption genannten Schwächen treffen ebenso auf die Industrie und Gewerbegebiete im Stadtgebiet von Walldürm zu.</p> <p>Allein die Empfehlung des Konzepts zur Umnutzung der Konversionsfläche in einen Tourismus- und Energiepark rechtfertigt aus unserer Sicht nicht, dass andere Nutzungsvarianten außen vorgelassen werden, um neue Gewerbegebiete auszuweisen und diese mit dem Nichtvorhandensein von Konversionsflächen zu begründen. Denn, der Konversionsraum Hardheim-Walldürm umfasst: Gesamtfläche: 165 ha davon geplant für Gewerbe: 35 ha davon geplant für Wohnen: 10 ha Flächen verfügbar ab: 2017 und 2019</p>	<p>Die Gestaltung und Organisation des Firmengeländes von Procter & Gamble ist nicht Inhalt des Flächennutzungsplans. Betriebsinterne Planungen obliegen allein dem Gewerbebetrieb. Nachverdichtungen werden grundsätzlich von Seiten der Stadt Walldürm begrüßt.</p> <p>Die angesprochenen Flächen sind im Privatbesitz. Die Stadt hat darauf keinen Zugriff.</p> <p>Die angesprochenen Konversionsflächen sind für den Gewerbebetrieb Procter & Gamble aufgrund der Entfernung zum bestehenden Unternehmensstandort nicht geeignet. Entwicklungsflächen müssen sich in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betriebsgelände befinden, um wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Betriebsabläufe zu gewährleisten. Eine Gesamtverlagerung des Unternehmens ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Der Umgang mit den Konversionsflächen ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geklärt. Aufgrund der veränderten Sicherheitslage ist eine Freigabe der militärischen Liegenschaften ungewiss. Eine abschließende Diskussion über die Konversionsfläche kann erst stattfinden, nachdem der Standort offiziell aufgegeben wurde und für eine Nachnutzung freigegeben wird.</p> <p>Die Argumentation zur Flächenbedarfsbegründung wird überarbeitet. Eine Verknüpfung der Bauflächenausweisung für den Gewerbebetrieb Procter & Gamble und seine Zulieferer mit den noch vorhandenen Potentialen im Verbandsindustriepark (VIP) und im Stadtgebiet ist aus den oben bereits genannten Gründen nicht erforderlich. Die angesprochenen widersprüchlichen Aussagen in der Bedarfsbegründung werden korrigiert.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>In der Abschlusssitzung des Gemeinderates im Dezember 2016 warf Bürgermeister M. Günther die Frage auf: „Wie können wir die Wirtschaft auch auf den Ortsteilen unterstützen und hilft uns die Konvention dabei?“</p> <p>Wir sagen ja und sind verwundert, wenn es im Konversionsentwicklungskonzept von Seiten der Verfasser heißt: „Aufgrund noch freier Gewerbe-/Industrieflächen bspw. im Verbandsindustriepark (VIP) und der überwiegenden Umnutzung von Konversionsstandorten in klassische Industrie- oder Gewerbegebiete innerhalb anderer Konversionsprojekte wurde sich, auch in Abstimmung mit der Steuerungsgruppe, gegen eine alleinige und umfassende Entwicklung zusätzlicher (klassischer) Gewerbeflächen für den GVV entschieden. Nach Aussagen der Kommunalvertreter sei ein aktives Standortmarketing mit dem Ziel der Gewerbeansiedlung ohnehin durch die Aktivitäten des GVV bzw. der Wirtschaftsförderung besetzt.“</p> <p>Einerseits wird in der Begründung als Hauptargumentation mehrmals behauptet, es stehen keine Flächen mehr zur Verfügung. Wenn es aber um die gewerbliche Nutzungsmöglichkeit von Konversionsflächen geht, wird auf noch freie Gewerbe- und Industrieflächen im VIP hingewiesen. Ein aus unserer Sicht nicht nachvollziehbarer Widerspruch.</p>	<p>Für das Unternehmen Procter & Gamble als standortgebundenen Betrieb sowie seiner Zulieferer sind die Konversionsflächen ungeeignet. Entwicklungsflächen müssen sich in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betriebsgelände befinden, um wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Betriebsabläufe zu gewährleisten.</p> <p>Da die Freigabe der militärischen Liegenschaften zum aktuellen Zeitpunkt nicht absehbar sind, ist eine Berücksichtigung als Konversionsfläche nicht möglich.</p> <p>Durch die Bauflächenausweisung ausschließlich für das Unternehmen Procter & Gamble sowie seiner Zuliefererbetriebe, ist die Verknüpfung mit dem örtlichen Gewerbe nicht mehr erforderlich. Die Argumentation zur Flächenbedarfsbegründung wird wie bereits oben erläutert überarbeitet.</p>
			<p>Zu 5. Förderung von Naherholung und Tourismus</p> <p>„In der Region Neckartal – Odenwald – Bauland erleben Sie was Ihr Herz begehrt. Wer zu uns kommt, der liebt die Natur und die entspannte Atmosphäre in unseren Fachwerkstädtchen ... Hier im Odenwald lässt sich Landschaft erleben“. So die Online-Versprechungen der Stadt Walldürn in ihrer Internetpräsenz.</p> <p>Walldürn verfügt über 3 Haupt-Zufahrtswege: aus Richtung Würzburg (B 27), Heilbronn/Stuttgart (B 27) und Aschaffenburg/Miltenberg (B 47). Bereits jetzt erfolgt die Zufahrt über die B 27 aus Richtung Würzburg entlang des Verbandsindustrieparks. Die touristisch interessante und anziehende Silhouette Walldürns mit der Wallfahrtsbasilika wird hier durch Industriebauten in den Hintergrund gedrängt (wir verweisen auf die Diskussion Salzlagerhalle). Wenn die gleiche Situation über die Achse Heilbronn/Stuttgart als Flankierung der B 27 mit Industrie- und Gewerbebauten geschaffen wird, dann ist dies nicht mit den touristischen Zielen Walldürns in Einklang zu bringen und entspricht nicht „dem ästhetischen Zusammenhang der Landschaft, der durch die Wahrnehmung des Menschen erlebbar wird“. Die Vermeidung von visuellen und strukturellen Beeinträchtigungen der Landschaft ist benanntes Ziel des einheitlichen Regionalplans.</p> <p>Der ästhetische Aspekt beinhaltet auch die natürliche Eignung der Landschaft für die Erholung des Menschen, deren Grundlage Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sind. Neben dem Schutz des Eigenwertes der Landschaft sieht das BNatSchG auch die Sicherung der Qualität der Landschaft als Ressource der naturgebundenen Erholung des Menschen vor.</p> <p>Der neu gebaute Radweg aus Richtung Buchen wird dann genauso durch das Gewerbegebiet führen, wie im Bereich Walldürn-Nord aus Richtung Höpfingen. Auch traditionelle Pilgerwege während der Wallfahrt sind hiervon betroffen.</p>	<p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird die Stadtsilhouette nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Eingangssituation aus Heilbronn/ Stuttgart (B 27) kommend ist bereits durch gewerbliche Bebauung stark geprägt. Die zusätzliche Beeinträchtigung der Stadtsilhouette durch die neuen gewerblichen Bauflächen wird somit als nicht wesentlich betrachtet. Die Wallfahrtsbasilika steht in keiner Sichtbeziehung zu den Flächenausweisungen. Somit wird diese nicht beeinträchtigt.</p> <p>Das Landschaftsbild wird wie im Umweltbericht dokumentiert beeinträchtigt. Im Umweltbericht werden geeignete Maßnahme, wie z.B. die Durchgrünung sowie die randliche Eingrünung des Gebiets, zur Verminderung der Beeinträchtigung vorgeschlagen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>UNESCO Global Geopark Der Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald wurde im Jahr 2015 in das "International Geoscience & Geoparks Programme" der UNESCO aufgenommen und trägt somit die Auszeichnung "UNESCO Global Geopark". Er vereint eine reizvolle Landschaft, die sich auf einer Fläche von 3500 Quadratkilometern zwischen dem UNESCO Welterbe Grube Messel im Norden, dem Rheintal im Westen über den Odenwald bis hin zum Bauland im Osten und dem Neckartal im Süden erstreckt. Seit November 2004 ist die Stadt Walldürn im nördlichen Neckar-Odenwald-Kreis Mitglied des UNESCO Geoparks Bergstraße-Odenwald und Sitz eines Informationszentrums. Die historische Bedeutung, der kulturelle Reichtum sowie die idyllische und geologisch interessante Umgebung der Stadt, bieten dem Informationszentrum außergewöhnlich vielfältige und qualitativvolle Möglichkeiten, seine Gäste und Besucher in die Region und ihre Besonderheiten eintauchen zu lassen. Walldürn befindet sich am östlichen Ende des Geo-Naturparks Bergstraße-Odenwald und bietet zusammen mit den Nachbargemeinden Hardheim, Höpfingen und Buchen ein reizvolles geologisches Kontrastgebiet. Direkt an der Grenze von Muschelkalk und Buntsandstein gelegen, haben sich hier zwei sehr unterschiedliche Landschaftsräume herausgebildet. Auf der einen Seite das vom Muschelkalk geprägte Bauland mit seinem Dinkel- und Grünkernanbau auf offenen Agrarflächen. Auf der anderen Seite der Hintere Odenwald mit tief eingeschnittenen Tälern und einem ganz anderen, von Wald und rotem Stein geprägtem, Landschaftsgesicht. Wir sind der Auffassung, dass es mehr Anstrengungen bezüglich der Attraktivität im Bereich Naherholung und Tourismus bedarf und nicht der Ausweitung von Industrie- und Gewerbeflächen. Die Grundlagen sind, wie voran zitiert, ausreichend vorhanden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. In den „sustainable development goals 2030“ (Nachhaltigkeitsziele) des „UNESCO Global Geoparks“ wird unter anderem das Ziel eines nachhaltigen Wirtschaftswachstums genannt. Voraussetzung für nachhaltiges und inklusives Wirtschaftswachstum ist, dass es genügend Arbeitsplätze gibt. Ziel ist hierbei auch die Sicherung und der Ausbau von Arbeitsplätzen. Die Planung widerspricht diesen Zielen des „UNESCO Global Geoparks“ somit nicht. Die Stadt Walldürn sieht die Erforderlichkeit der Bauflächenausweisung für die langfristige Entwicklung des Unternehmens Procter & Gamble, um die am Standort vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern und auszubauen.</p> <p>Die Stadt Walldürn ist bestrebt beide genannten Ziele zu verfolgen und diese untereinander abzuwägen. Neben der Steigerung der Attraktivität im Bereich Naherholung und Tourismus bedarf es auch der angemessenen Ausweitung von Industrie- und Gewerbeflächen zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes.</p>
			<p>Zu 6. Beeinflussung ökologisch sensibler Bereiche Zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen verfolgt der Verband Region Rhein-Neckar das Ziel einer nachhaltigen und Ressourcen schonenden Raumentwicklung. Dies beinhaltet den Erhalt, die Sicherung und Entwicklung der Freiräume als Lebensraum für Flora und Fauna, die Reduzierung des Flächenzuwachses für Siedlung, Verkehr und weitere Infrastruktureinrichtungen sowie umweltschonende Nutzungsformen. Die Abteilung „Schöner Busch“ verfügt im südlichen Bereich über ein von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) kartiertes Feuchtbiotop, in welchem nach dem Entwurf eine Regenrückhaltebecken geplant ist. Dieses Feuchtbiotop steht in Verbindung mit dem Feuchtgebiet Eiderbachgraben und dient als „Trittsiegel“ für Amphibien und Reptilien. Im Feuchtgebiet Eiderbachgraben wurde in den letzten Jahren mit Fördermitteln durch den BiotopSchutzbund Walldürn ein Schutzbiotop u.a. für die stark gefährdete Gelbbauchunke angelegt. Neben der Gelbbauchunke lassen sich an Amphibien der Laubfrosch, als Reptilien Ringelnatter und Zauneidechse im Bereich „Schöner Busch“, der Waldstraße und im Endbereich der Dr. Heinrich-Köhler-Straße nachweisen. Diese sind teils stark gefährdet, und deren Habitat würde durch die Flächennutzungsänderung zerstört.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bauflächenausweisung wird im Bereich des Waldbiotops zurückgenommen. Zusätzlich wird die Bauflächenausweisung im Bereich des parallel zur Bahnlinie verlaufenden Grabens zurückgenommen. Des Weiteren wird der Grünpuffer zur angrenzenden Wohnbebauung im Norden vergrößert. Eine Ausweisung als Grünfläche erfolgt nicht. Die Flächen werden wie bisher im Flächennutzungsplan als Waldflächen dargestellt.</p>

Nr	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Gefährdung laut Roter Liste Baden-Württemberg Art Einstufung Rote Liste BW Gelbbauchunke 2 Stark gefährdet Laubfrosch 2 Stark gefährdet Ringelnatter 3 gefährdet Zauneidechse V zurückgehend (Vorwarnliste)</p> <p>Des Weiteren gibt es in der Abteilung „Schöner Busch“ mindestens 2 Fledermausarten. Sommerquartiere befinden sich nachweislich in der Waldstraße. Der südliche Bereich der Abteilung „Schöner Busch“ wird geprägt von einem alten Buchen-Mischwald, vom Waldweg „Lehmgrube“ in südlicher Richtung zeigen sich über die vom LUBW kartierte Fläche hinaus große Feuchthflächen. Das geplante Gewerbegebiet „Löscheneräcker“ grenzt nordöstlich an das Vogelschutz- und FFH-Gebiet „Lappen“, welches überregional von großer Bedeutung ist (u.a. Brutvorkommen des Rotmilans) ist. Der Lappen gilt als Rastgebiet von nationaler Bedeutung und ist wichtiger Rastplatz für regenpfeiferartige Vögel in gewässerarmer Landschaft. Lappen und Eiderbachgraben sind Feuchtgebiete im Bauland mit typischen Pflanzen- und Tiergesellschaften. Hochwertige Biotoptypen, die durch ihr weites Spektrum, das von extrem nass bis mäßig trocken reicht, als Lebensraum zahlreicher gefährdeter Pflanzen- und Tierarten dienen; insbesondere ein überregional bedeutsamer Rastplatz für durchziehende Wasservögel; extensiv genutzte Wirtschaftswiesen als Brutbiotop; Weidenbruch als landschaftsprägender Landschaftsbestandteil. Innerhalb des geplanten Gewerbegebiets „Löscheneräcker“ befindet sich eine vom Biotopschutzbund Walldürn 2009 angelegte und mit Fördermitteln unterstützte Streuobstwiese (ca. 1,4 ha) mit teils seltenen Obstsorten, angrenzend mehrere vom LUBW kartierte Trockenbiotope. Die Streuobstwiese wurde 2014 mit Landesnaturschutzpreis ausgezeichnet. Das auf Restflächen angelegte Biotop unterteilt die ohnehin eher schmale Planungsfläche „Löscheneräcker“ ungünstig in nordsüdlicher Richtung. Kaum vorstellbar, dass bei einer wirtschaftlichen Erschließung dieses Streuobstareal erhalten werden kann, geschweige denn seine Funktion als Naturschutzfläche auch in Bezug auf Vogel- und Insektenstandort erfüllen kann. Nach §15 (1) (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.</p> <p>Ausgleichsfläche In der 3. Änderung/Fortschreibung des FNP wird keine Aussage darüber getroffen, wie die Ausgleichsfläche von 1 ha entlang der Wohnbebauung Waldstraße gestaltet werden soll. Bei einer Länge von 310m, würde die Ausgleichsfläche über eine Tiefe von etwa 32 m verfügen. Der derzeitige Baumbestand hat eine Höhe bis ca. 20m und besteht überwiegend aus Bäumen mit geringem Stammdurchmesser. Soll die Ausgleichsfläche diesem „Waldstreifen“ entsprechen? Welche</p>	<p>Die gefährdeten Arten laut der Roten Liste für Baden-Württemberg wurde im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet und im Umweltbericht (Anlage 3) dokumentiert. Details können dem Umweltbericht entnommen werden.</p> <p>Dass wertvolle Lebensräume auch von streng geschützten Tierarten verloren gehen oder beeinträchtigt werden, wird erkannt und im Umweltbericht dargestellt. Die Auswirkungen werden durch eine Verkleinerung und vor allem durch die Zurücknahme im Süden der Fläche „Schöner Busch“ deutlich reduziert. Alle Lebensräume und Tierarten werden im Rahmen der Umweltprüfung erfasst und bewertet. Es wird nach Möglichkeiten gesucht Beeinträchtigungen zu vermeiden und zu vermindern. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen werden durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. Erhaltung wertvoller Biotopstrukturen, Maßnahmen zum Artenschutz, Durchgrünung und randliche Eingrünung des Gebietes, insektenschonende Beleuchtung, etc.) ausgeglichen. Details können dem Umweltbericht entnommen werden.</p> <p>Die angesprochene Streuobstwiese wird in den zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen. Zudem wird ein Hinweis bzgl. der in der Bauflächenausweisung befindlichen Streuobstwiese in die Begründung aufgenommen. Der Umgang mit der Streuobstwiese wird auf Ebene der Bebauungsplanung abschließend geklärt. Die Möglichkeit eines Erhalts bzw. Teilerhalt der Streuobstwiese ist zu prüfen. Bei einem Entfall der Fläche ist ein gleichwertiger Ausgleich der Fläche erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Grünpuffer zur bestehenden Wohnbebauung wird auf ca. 130 m verbreitert. Die Fläche wird nicht als Grünfläche ausgewiesen und wird wie bisher als Waldfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Gefahren des Windbruchs durch Sturmereignisse bestehen bei einer so geringen Fläche? Das „Zugeständnis“ von 1 ha Ausgleichsfläche als „Schutzzone“ halten wir angesichts des Flächenverbrauchs von 21.6 ha im „Schönen Busch“ für nicht angemessen.</p>	
			<p>Fazit Die Begründung des Vorentwurfs argumentiert einseitig und entwirft ein unausgewogenes Bild von Fakten, Bedarfen und Potentialen. Die Planung erzeugt eine ungerechtfertigte Belastung der angrenzenden Wohngebiete und eine Wertminderung der dortigen Immobilien. Den schutzwürdigen Belangen sowie den Gebietserhaltungsansprüchen wird nicht ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Forderungen Angesichts des erheblichen Eingriffs in Bezug auf Flächenverbrauch, dem Entgegenwirken von städtischen Naherholungs- und Tourismuszielen, der Vernichtung wertvollen Lebensraumes gefährdeter Tierarten und der Beeinträchtigung des Wohngebietes „Barnholz“ fordern wir den Gemeindeverwaltungsverband auf, die Änderung/Fortschreibung zur Flächenplannutzungsänderung nicht weiter zu verfolgen.</p> <p>Des Weiteren fordern [Bl3] wir, die hier eingebrachten Einwendungen, Vorschläge und Forderungen allen beteiligten Trägern öffentlicher Belangen sowie anderer Beteiligter Institutionen zur Kenntnis zu geben.</p>	<p>Die Begründung wurde überarbeitet. Folgende Punkte wurden geändert bzw. ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächenbedarfsbegründung wird auf das Unternehmen Procter & Gamble und seine Zulieferer beschränkt - Ergänzung des Ergebnisses der schalltechnischen Vorprüfung - Ergänzung von Hinweisen und Anregungen für nachfolgende Bebauungspläne - Ergänzung der Ergebnisse der Umweltprüfung - Ergänzung von Aussagen zum Klimaschutz <p>Der bisher vorgesehene Grünpuffer zur bestehenden Wohnbebauung wird von ca. 32 m auf ca. 130 m vergrößert. Zudem wurde eine schalltechnische Voruntersuchung durch das Ingenieurbüro RW Bauphysik erstellt. Aus dieser geht hervor, dass die zur Wohnbebauung im Norden nächstgelegenen Flächen des Teilbereichs „Schöner Busch“ nur eingeschränkt gewerblich nutzbar sind. Durch geeignete Lärminderungsmaßnahmen kann dieser Teil aber gewerblich genutzt werden. Die Vereinbarkeit der konkreten gewerblichen Nutzung und der schutzwürdigen Wohnbebauung ist auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung abschließend zu klären. Da in Teilbereichen der Fläche „Schöner Busch“ voraussichtlich keine Produktion angesiedelt werden kann, ist die Ausweisung der Teilfläche „Löschenäcker“ umso wichtiger. Auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung soll eine konkrete Lärmkontingentierung erstellt werden, welche die schutzwürdige Wohnbebauung berücksichtigt. Eine Lärmkontingentierung kann erst im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht nachgekommen. Die Stadt Walldürn sieht aus den oben genannten Gründen weiterhin die Erforderlichkeit einer Bauflächenausweisung für die langfristige Entwicklung des Unternehmens Procter & Gamble und seiner Zuliefererbetriebe. Die westliche Teilfläche „Schöner Busch“ wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen deutlich reduziert.</p> <p>Die Träger öffentlicher Belange erhalten im Rahmen der Offenlegung den Behandlungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung. In diesem Zug erhalten diese Kenntnis von den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen eingegangenen Stellungnahmen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Im Falle einer Fortschreibung der Flächennutzungsplanänderung fordern wir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ausgewogene Berücksichtigung von schutzwürdigen Belangen und Gebietserhaltungsansprüchen. - ein Flächenbedarfsnachweis auf rechnerischer Grundlage in Bezug auf Gewerbe - ein Nachweis über die Expansionsabsichten des Unternehmens P&G <ul style="list-style-type: none"> ▪ mit Darstellung der Entwicklung von Beschäftigungszahlen der letzten 10 Jahre - ein schalltechnisches Gutachten zur Erfassung der vorhandenen Schallquellen (angrenzendes Gewerbe / Industrie sowie B 27) in einem Lärmkataster, um die Lärmproblematik durch die bestehenden Anlagen abzuklären. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus schalltechnischer Sicht ist die Ist-Situation der Prognose-Situation infolge der geplanten Änderung der Flächennutzung vergleichend gegenüber zu stellen und die Lärmemissions- und Lärmimmissions-situation zu bewerten. ▪ Dabei sind für die Gesamtbelastung nicht nur die Geräusche zu berücksichtigen, die durch die geplante Anlage hervorgerufen werden, sondern auch die bestehenden Anlagen des angrenzenden Gewerbegebietes und des Verkehrs. ▪ mit Berücksichtigung unterschiedlicher Windrichtungen und Wetterlagen - ein vorgezogenes Gutachten bezüglich voraussichtlicher Lichtemission - Vorprüfung bezüglich Artenvorkommen und Schutzwürdigkeit <ul style="list-style-type: none"> ▪ mit Berücksichtigung der Jahreszeiten ▪ mit Berücksichtigung der räumlichen Nähe zu Biotopen und Schutzgebieten 	<p>Das bestehende Wohngebiet wird durch die deutliche Vergrößerung des Grünpuffers zur bestehenden Wohnbebauung und durch die Schalltechnischen Voruntersuchung berücksichtigt.</p> <p>Ein pauschaler Flächenansatz ist gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnbau Baden-Württemberg wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet. Auf eine rechnerische Bedarfsermittlung wird daher verzichtet.</p> <p>Das Unternehmen hat gegenüber der Stadt Walldürn seine Entwicklungsabsichten bekundet. Der Planungshorizont des Flächennutzungsplans beläuft sich auf ca. 15 Jahre. Daher können von Seiten des Unternehmens keine konkreten Planungen vorgelegt werden. Eine Darstellung der Entwicklung der Beschäftigungszahlen wird als nicht erforderlich erachtet, da durch die Bauflächenausweisung der Wirtschaftsstandort und die damit verbundenen Arbeitsplätze gesichert werden sollen. Ggf. rückläufige Beschäftigungszahlen begründen keinen Verzicht auf die Bauflächenausweisung. Im Gegenteil sind sie notwendig, um einen potentiellen weiteren Rückgang der Beschäftigungszahlen zu verhindern. Mit der Ausweisung im Flächennutzungsplan ist ohnehin noch keine konkrete Flächeninanspruchnahme verbunden. Diese wird erst bei einer tatsächlichen Expansionsabsicht im Rahmen der Bebauungs- und Erschließungsplanung erfolgen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es wurde eine schalltechnische Voruntersuchung durch das Ingenieurbüro RW Bauphysik aus Schwäbisch-Hall durchgeführt. Die Ist-Situation wurde in der Voruntersuchung standardmäßig berücksichtigt. Aus dieser geht hervor, dass eine gewerbliche Nutzung der zum Wohngebiet nächstgelegenen Flächen nur eingeschränkt möglich ist. Durch geeignete Lärminderungsmaßnahmen kann eine gewerbliche Nutzung erfolgen. Die Lärminderungsmaßnahmen sind im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage der konkreten Entwicklungsabsichten des Unternehmens Procter & Gamble festzulegen. Die Ergebnisse der Voruntersuchung werden in die Begründung aufgenommen und erläutert.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine vorgezogene Begutachtung von Lichtemissionen macht auf Ebene des Flächennutzungsplans keinen Sinn, da noch keine konkreten Vorhabensplanungen vorhanden sind. Eine Betrachtung von Lichtemissionen kann, soweit erforderlich, erst auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Umweltbericht aufgearbeitet und dargestellt, soweit das auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sinnvoll und erforderlich ist. Details können dem Umweltbericht entnommen werden.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- eine Verträglichkeitsprüfung der Vorhaben mit den Schutzgütern der Natura-2000-Gebiete im Rahmen der Bauleitplanungsverfahren auf der Grundlage des Natura-2000-Managementplan durchzuführen. [B14]</p> <p>Wir sind der Überzeugung, dass es genügend Alternativen zu einer FNP-Änderung „Schöner Busch“ - „Löscheneräcker“ gibt und haben diese aufgezeigt.</p>	<p>Die Fläche „Schöner Busch“ ist mehr als 180 m von den Schutzgebieten entfernt. Trotzdem wurde eine Vorprüfung der Natura-2000-Verträglichkeit ausgearbeitet und mit der Offenlage vorgelegt. Eine Verträglichkeitsprüfung ist nur notwendig, wenn sich das aus der Vorprüfung ergibt. Die aufgezeigten Alternativen werden für die langfristige Entwicklung des Unternehmens Procter & Gamble und seiner Zuliefererbetriebe als nicht geeignet erachtet. Um wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Betriebsabläufe zu gewährleisten ist eine Bauflächenausweisung in unmittelbarer Nähe erforderlich. Die Flächenausweisung „Schöner Busch“ wird reduziert. An der Flächenausweisung „Löscheneräcker“ wird in der bisherigen Form festgehalten.</p>