

		<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 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</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 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>Die Teilfläche „Löschenaeker“ wird zunächst zurückgestellt und aus dem laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes herausgenommen, um Verzögerungen im Verfahrensablauf zu vermeiden. Die Teilfläche „Löschenaeker“ wird nachgeordnet in das Verfahren der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.</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>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 Bodenfunden 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 Bodenfunden 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>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <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>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.</p> <p>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> <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	-	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>	
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 Walldürrn in Bezug auf interkommunale gegenüber kommunalen Gewerbeflächen hin. Im Gegensatz</p>	<p>Die geplante Bauflächenausweisung wurde im westlichen Teilbereich von 21,6 ha auf 14,6 ha reduziert. Die gewerbliche Bauflächenausweisung dient ausschließlich für die Entwicklung des Unternehmens Procter & Gamble. Die Ausweisung von Bauflächen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Unternehmensstandort</p>

			<p>dazu sind die Äußerungen im Regionalplan eindeutig, der den Schwerpunkt für die Ausweisung von Gewerbegebieten im interkommunalen Bereich ansiedelt.</p>	<p>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>Die Teilfläche „Löschentäcker“ wird zunächst zurückgestellt und aus dem laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes herausgenommen, um Verzögerungen im Verfahrensablauf zu vermeiden. Das Änderungsverfahren soll zügig abgeschlossen werden, da die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Bereich „Schöner Busch“ entscheidend für die weitere Standortentwicklung von Procter & Gamble ist. Die Teilfläche „Löschentäcker“ wird nachgeordnet in das Verfahren der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.</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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ... flächensparende Siedlungskonzeptionen zu wählen... - ... geringe ökologische Konflikte aufweisen... - ... die interkommunale Zusammenarbeit soll verstärkt angestrebt werden. <p>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>.</p> <p>Somit widersprechen sich die Begründungen für den Flächenverbrauch im neuen FNP mit den Vorgaben des Regionalplanes. s. o.</p> <p>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>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 geplante Bauflächenausweisung wurde im westlichen Teilbereich von 21,6 ha auf 14,6 ha reduziert. Die Teilfläche „Löschentäcker“ wird zunächst zurückgestellt und nachgeordnet in das Verfahren der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Die gewerbliche Bauflächenausweisung dient ausschließlich der Entwicklung des Gewerbebetriebs Procter & Gamble. 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>3. Naturschutz und Schutzgebiete Der Koalitionsvertrag der aktuellen Landesregierung sagt hierzu folgendes: ... <i>BIOLOGISCHE VIelfALT VON TIEREN, PFLANZEN UND LEBENSRAÜMEN 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)</p> <p>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...</p> <p>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.</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>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, das 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.</p> <p>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.</p> <p>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 sind dabei auch Kammmolche, die wegen ihrer Körperform, Farbe und Fortbewegungsweise weniger auf der Straße auffallen -jedoch an der Leiteinrichtung der Gemeindeverbindungsstraße auftauchen.</p> <p>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>Die Teilfläche „Löschentäcker“ wird zunächst zurückgestellt und aus dem laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes herausgenommen, um Verzögerungen im Verfahrensablauf zu vermeiden.</p> <p>Das Änderungsverfahren soll zügig abgeschlossen werden, da die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Bereich „Schöner Busch“ entscheidend für die weitere Standortentwicklung von Procter & Gamble ist. Die Teilfläche „Löschentäcker“ wird nachgeordnet in das Verfahren der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.</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.</p> <p>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 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</p> <p>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></p> <p>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)</p> <p>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</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.</p> <p>Die gewerblichen Bauflächenausweisungen dienen ausschließlich der Entwicklung des Gewerbebetriebes Procter & Gamble oder deren Zulieferbetrieben.</p> <p>Die angesprochene Innenentwicklung ist für eine Entwicklung des Unternehmens Procter & Gamble und die meisten anderen Gewerbebetrieben aufgrund der geringen Flächengrößen, Immissions- und Verkehrskonflikte</p>

			<p>der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen von 9,9 auf 10,7 % der Gesamtbodenflächen landesweit.</p> <p>Aussagen der Landesverbände von BUND, NABU und LNV</p> <p>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>ten ungeeignet. Für eine Weiterentwicklung sind Bauflächen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betriebsgelände erforderlich, um wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Betriebsabläufe zu generieren.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>5. Fazit:</p> <p>Gegen die Vorgaben des Regionalplans für eine ... dauerhafte umweltgerechte Landnutzung ... wird mit diesem FNP-Entwurf massiv verstoßen.</p> <p>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>Mit dem Gewerbegebiet „Löscheneracker“ 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>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.</p> <p>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 Zuliefererbetriebe. Sollte die ausgewiesenen Bauflächen zukünftig nicht durch den Gewerbebetrieb Procter & Gamble oder seiner Zuliefererbetriebe 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 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 Teilfläche „Löscheneracker“ wird zunächst zurückgestellt und aus dem laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes herausgenommen, um Verzögerungen im Verfahrensablauf zu vermeiden. Das Änderungsverfahren soll zügig abgeschlossen werden, da die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Bereich „Schöner Busch“ entscheidend für die weitere Standortentwicklung von Procter & Gamble ist. Die Teilfläche „Löscheneracker“ wird nachgeordnet in das Verfahren der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.</p> <p>Die gewerbliche Bauflächenausweisung dient ausschließlich der Entwicklung des Gewerbebetriebes Procter & Gamble. 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</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>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>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>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. 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	<p>Die Bereitstellung von Gewerbe- und Industrie Flächen 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:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

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>Die Teilfläche „Löschenäcker“ wird zunächst zurückgestellt und aus dem laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes herausgenommen, um Verzögerungen im Verfahrensablauf zu vermeiden. Das Änderungsverfahren soll zügig abgeschlossen werden, da die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Bereich „Schöner Busch“ entscheidend für die weitere Standortentwicklung von Procter & Gamble ist. Die Teilfläche „Löschenäcker“ wird nachgeordnet in das Verfahren der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.</p>
3.	Bürgerinitiative Walldürn Erhalt „Schöner Busch – Löschenäcker“	Juli 2017	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	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>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 Höpfigen. 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>[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.</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 von Aussagen und Hinweisen zu Lärmimmissionen - Ergänzung von Hinweisen und Anregungen für nachfolgende Bauungspläne - Ergänzung der Ergebnisse der Umweltprüfung - Ergänzung von Aussagen zum Klimaschutz <p>Die gewerbliche Bauflächenausweisung dient ausschließlich für die Entwicklung des Gewerbebetriebes Procter & Gamble. Die Bauflächenausweisung steht damit nicht in Konkurrenz zum Verbandsindustriepark (VIP). Die Begründung wird dahingehend präzisiert.</p> <p>Die Teilfläche „Löschenäcker“ wird zunächst zurückgestellt und aus dem laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes herausgenommen, um Verzögerungen im Verfahrensablauf zu vermeiden.</p> <p>Das Änderungsverfahren soll zügig abgeschlossen werden, da die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Bereich „Schöner Busch“ entscheidend für die weitere Standortentwicklung von Procter & Gamble ist. Die Teilfläche „Löschenäcker“ wird nachgeordnet in das Verfahren der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.</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</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>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 „Löschenacker“ befinden sich in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet.</p>	<p>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>
		<p>Dez. 2016 mit Ergänzung vom Juli 2017</p>	<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>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Behandlung siehe unten.</i></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<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>Zu 1 Absichten Procter & Gamble In der Begründung wird allein den Belangen eines dem Konzern Procter & Gamble zugehörigen Unternehmens Rechnung getragen und beruht auf deren „Absichten“. 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 Pack-Centers 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. 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 Werkleiter 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</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. Wird zur Kenntnis genommen. 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 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>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>auf 750 Beschäftigte reduziert. Der Wirtschaftsredakteur der Frankfurter Neue Presse, Panagiotis Koutoumanos, weißt 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 Gewerbesteuereinnahmen? 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>Aussagen zu Gewerbesteuereinnahmen 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 Bebauungsplanverfahrens 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>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.</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. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Zu 3. Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar In der Begründung zur 3. Änderung/Fortschreibung des Flächennutzungsplans finden sich drei Kernaussagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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>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 vorgenommene 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 „Löscheneräcker“ 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>Die Teilfläche „Löscheneräcker“ wird zunächst zurückgestellt und aus dem laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes herausgenommen, um Verzögerungen im Verfahrensablauf zu vermeiden.</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>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 Stadwerke zu nennen. In der Abschlusssitzung des Gemeinderates im Dezember 2016 wurde von Bürgermeister M. Günther auch noch die Industriebrache Bolsius thematisiert. [B12]</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)?</p> <p>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>Nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und dem Verband Rhein-Neckar darf die gewerblichen Bauflächenausweisungen ausschließlich für die Entwicklung des Gewerbebetriebes Procter & Gamble oder deren Zulieferbetriebe 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 ungeeignet. Für eine Weiterentwicklung sind Bauflächen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betriebsgelände erforderlich, um wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Betriebsabläufe zu ermöglichen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag														
			<p>GE „Lindig“ GE+GI „Dreisteinheumatte“ GI „Rotbild“ GI VIP I GI VIP II Erweiterungsfläche</p> <table border="1" data-bbox="607 549 1503 754"> <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 Verbandsindustriepark (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 Lärmemission - 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>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.</p> <p>Immissionskonflikte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung durch die geplanten Gewerbeflächen können auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht ausgeschlossen werden. Um Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu vermeiden und späteren Richtwertüberschreitungen der TA Lärm entgegenzuwirken, ist nach DIN 18005 bei Unterschreitung der Mindestabstände der Gewerbeflächen zu den schutzbedürftigen Nutzungen eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 durchzuführen. Eine verbindliche Regelung hierzu ist nur auf Ebene der Bebauungsplanung und nicht auf Ebene des Flächennutzungsplans möglich. Bei der Dimensionierung der Emissionskontingente sollten die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden, um die Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzungen im Einwirkungsbereich der Immissionsorte zu berücksichtigen.</p> <p>Welche konkreten Einschränkungen für eine gewerbliche Nutzung entstehen, ist auf Ebene der Bebauungsplanung konkret zu ermitteln. Erst auf Ebene der Bebauungsplanung können bebauungsplanrechtlich mögliche Festsetzungen, wie z.B. die Realisierung eines Lärmschutzwalles berücksichtigt werden. Ein entsprechend dimensioniertes aktives Lärmschutzbauwerk kann das reine Wohngebiet im Norden vor unzulässigen Geräuschimmissionen schützen und sicherstellen, dass die gewerblichen Flächen weitgehend ohne Einschränkungen nutzbar sind.</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.</p> <p>Insgesamt gehen wir von ca. 3 ha an Fläche aus, welche zumindest in Teilen (□ und □) 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-Walldürn 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 Walldürn zu.</p> <p>Außer 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-Walldürn umfasst: Gesamtfläche: 165 ha davon geplant für Gewerbe: 35 ha davon geplant für Wohnen: 10 ha</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 Walldürn 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>Flächen verfügbar ab: 2017 und 2019</p> <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 Walldürms mit der Wallfahrtsbasilika wird hier durch Industriebauten in den Hintergrund gedrängt (wir verweisen auf die Diskussion Salzlagerrhalle). 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 Walldürms 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 Höpfigen. 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 der Flächenausweisung. 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, Höpfigen 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 und inklusives Wirtschaftswachstum 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 Biotopverbund 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</p> <table data-bbox="604 375 1509 518"> <tr> <td>Art</td> <td>Einstufung Rote Liste BW</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gelbbauchunke</td> <td>2</td> <td>Stark gefährdet</td> </tr> <tr> <td>Laubfrosch</td> <td>2</td> <td>Stark gefährdet</td> </tr> <tr> <td>Ringelnatter</td> <td>3</td> <td>gefährdet</td> </tr> <tr> <td>Zauneidechse</td> <td>V</td> <td>zurückgehend (Vorwarnliste)</td> </tr> </table> <p>Des Weiteren gibt es in der Abteilung „Schöner Busch“ mindestens 2 Fledermausarten. Sommerquartiere befinden sich nachweislich in der Waldstraße.</p> <p>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 Feuchtfleichen.</p> <p>Das geplante Gewerbegebiet „Löschener“ 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.</p> <p>Innerhalb des geplanten Gewerbegebiets „Löschener“ 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 „Löschener“ 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.</p> <p>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>	Art	Einstufung Rote Liste BW		Gelbbauchunke	2	Stark gefährdet	Laubfrosch	2	Stark gefährdet	Ringelnatter	3	gefährdet	Zauneidechse	V	zurückgehend (Vorwarnliste)	<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 Teilfläche „Löschener“ wird zunächst zurückgestellt und aus dem laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes herausgenommen, um Verzögerungen im Verfahrensablauf zu vermeiden. Das Änderungsverfahren soll zügig abgeschlossen werden, da die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Bereich „Schöner Busch“ entscheidend für die weitere Standortentwicklung von Procter & Gamble ist. Die Teilfläche „Löschener“ wird nachgeordnet in das Verfahren der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Art	Einstufung Rote Liste BW																		
Gelbbauchunke	2	Stark gefährdet																	
Laubfrosch	2	Stark gefährdet																	
Ringelnatter	3	gefährdet																	
Zauneidechse	V	zurückgehend (Vorwarnliste)																	

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<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 Gefahren des Windbruchs durch Sturmereignisse bestehen bei einer so geringen Fläche? Das „Zugestands“ von 1 ha Ausgleichsfläche als „Schutzzone“ halten wir angesichts des Flächenverbrauchs von 21.6 ha im „Schönen Busch“ für nicht angemessen.</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>
			<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>Die Begründung wurde überarbeitet. Folgende Punkt wurden geändert bzw. ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächenbedarfsbegründung wird auf das Unternehmen Procter & Gamble beschränkt - Ergänzung von Aussagen und Hinweisen zu Lärmimmissionen - Ergänzung von Hinweisen und Anregungen für nachfolgende Bauungspläne - 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 wurden Aussagen und Hinweise zu Lärmimmissionen, welche auf der Ebene der Flächennutzungsplanung getroffen werden können in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Teilfläche „Löschentäcker“ wird zunächst zurückgestellt und aus dem laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes herausgenommen, um Verzögerungen im Verfahrensablauf zu vermeiden.</p> <p>Das Änderungsverfahren soll zügig abgeschlossen werden, da die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Bereich „Schöner Busch“ entscheidend für die weitere Standortentwicklung von Procter & Gamble ist.</p> <p>Die Teilfläche „Löschentäcker“ wird nachgeordnet in das Verfahren der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.</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</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<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>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. 	<p>deutlich reduziert. Die Teilfläche „Löschennäcker“ wird zunächst zurückgestellt und aus dem laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes herausgenommen.</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> <p>Das bestehende Wohngebiet wird durch die deutliche Vergrößerung des Grünpuffers zur bestehenden Wohnbebauung berücksichtigt. Auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung ist eine konkrete schalltechnische Untersuchung durchzuführen in der Emissionskontingente festgelegt werden, um die vorgeschriebenen Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten.</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. Für Procter & Gamble sind Betrachtungen sowie Investitionen hinsichtlich der Weiterentwicklung des Standortes in Walldürn eng mit der Frage verbunden, ob und in welchem Umfang mögliche Erweiterungsflächen bestehen. Um den Standort zu sichern und die Weiterentwicklung des Unternehmens zu ermöglichen, müssen im Flächennutzungsplan neue gewerbliche Bauflächen in direkter Anbindung an das Gelände von Procter & Gamble ausgewiesen 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 nicht gefolgt. Allerdings wurden Aussagen und Hinweise zu Lärmimmissionen, welche auf der Ebene der Flächennutzungsplanung getroffen werden können in die Begründung aufgenommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<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 <p>- ein vorgezogenes Gutachten bezüglich voraussichtlicher Lichtemission</p> <p>- Vorprüfung bezüglich Artenvorkommen und Schutzwürdigkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ mit Berücksichtigung der Jahreszeiten ▪ mit Berücksichtigung der räumlichen Nähe zu Biotopen und Schutzgebieten <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“ - „Löschenäcker“ gibt und haben diese aufgezeigt.</p>	<p>Immissionskonflikte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung durch die geplanten Gewerbeflächen können auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht ausgeschlossen werden. Um Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu vermeiden und späteren Richtwertüberschreitungen der TA Lärm entgegenzuwirken, ist nach DIN 18005 bei Unterschreitung der Mindestabstände der Gewerbeflächen zu den schutzbedürftigen Nutzungen eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 durchzuführen. Eine verbindliche Regelung hierzu ist nur auf Ebene der Bebauungsplanung und nicht auf Ebene des Flächennutzungsplans möglich. Bei der Dimensionierung der Emissionskontingente sollten die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden, um die Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzungen im Einwirkungsbereich der Immissionsorte zu berücksichtigen.</p> <p>Welche konkreten Einschränkungen für eine gewerbliche Nutzung entstehen, ist auf Ebene der Bebauungsplanung konkret zu ermitteln. Erst auf Ebene der Bebauungsplanung können bebauungsplanrechtlich mögliche Festsetzungen, wie z.B. die Realisierung eines Lärmschutzwalles berücksichtigt werden. Ein entsprechend dimensioniertes aktives Lärmschutzbauwerk kann das reine Wohngebiet im Norden vor unzulässigen Geräuschimmissionen schützen und sicherstellen, dass die gewerblichen Flächen weitgehend ohne Einschränkungen nutzbar sind. Dies wäre dann gesondert im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage eines konkreten Vorhabens des Unternehmens Procter & Gamble zu untersuchen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine vorgezogene Begutachtung von Lichtemissionen macht auf Ebene des Flächennutzungsplans keinen Sinn, da noch keine konkreten Vorhabenplanungen 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> <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.</p> <p>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</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Nähe erforderlich. Die Flächenausweisung „Schöner Busch“ wird reduziert.</p> <p>Die Teilfläche „Löschentäcker“ wird zunächst zurückgestellt und aus dem laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes herausgenommen, um Verzögerungen im Verfahrensablauf zu vermeiden.</p> <p>Das Änderungsverfahren soll zügig abgeschlossen werden, da die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Bereich „Schöner Busch“ entscheidend für die weitere Standortentwicklung von Procter & Gamble ist.</p> <p>Die Teilfläche „Löschentäcker“ wird nachgeordnet in das Verfahren der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.</p>