



Gemeindeverwaltungsverband  
**HARDHEIM-WALLDÜRN**  
Friedrich-Ebert-Straße 11 | 74731 Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis

# Flächennutzungsplan 2030 16. Änderung

zum Bebauungsplan „In den Kalköfen

Gemarkung Walldürn

## Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Entwurf

Planstand: 04.11.2024

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

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

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

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

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**

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



## INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Eigentumsverhältnisse	3
3.4	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Planänderung	6
5.1	Vorhabensbeschreibung	6
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	6
5.3	Plandaten	8
6.	Auswirkungen der Planung	8
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	8
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	8
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
6.4	Hochwasserschutz und Starkregen	9
6.5	Immissionen	9
6.6	Verkehr	9
7.	Angaben zur Planverwirklichung	10
7.1	Zeitplan	10

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Die Main-Tauber-Asphaltmischwerke GmbH & Co. KG plant die Anpassung des bestehenden Asphaltmischwerks „In den Kalköfen“. Es besteht das Erfordernis die Lagerkapazität zu erhöhen und die bestehende Anlage an neue Verwaltungsvorschriften anzupassen. Zudem soll eine betriebsbezogene Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet werden.

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Daher ist die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Ziel der Planung ist es, die angestrebte Erweiterung und Modernisierung der gewerblichen Nutzung am Standort „In den Kalköfen“ zu ermöglichen. Die Planung dient somit der Sicherung eines bestehenden gewerblichen Betriebs und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. Ergänzend dient die Planung zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

# 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

# 3. Plangebiet

## 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich an der L 518 rund 2 km südlich von Walldürn.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

5913, 5937, 5940, 5941/2 (t), 5942, 5994, 5998

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,0 ha.



Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 09.08.2023)

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird bereits zum größten Teil durch die Main-Tauber-Asphaltmischwerke GmbH & Co. KG genutzt. Im südlichen Bereich befindet sich das Asphaltmischwerk mit offenen Lagerflächen. Von West nach Ost durchquert ein Wirtschaftsweg das Plangebiet. Nördlich des Wirtschaftswegs befindet sich ein bestehendes Regenrückhaltebecken, weitere Lagerflächen und eine bestehende Halle. Das nach Norden auskragende Grundstück ist teilweise aufgefüllt. Das Gesamtgebiet ist bereits durch randliche Grünstrukturen eingegrünt. Entlang des Wirtschaftswegs befinden sich weitere Gehölze.

Um das Plangebiet befinden sich im Norden, Osten und Süden landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Im Westen verläuft die Landesstraße L 518 über die das Asphaltmischwerk an das öffentliche Straßennetz angebunden ist.

#### Altlastensituation

Auf den beiden Flurstücken Flst.-Nr. 5942 und Flst.-Nr. 5994 in Walldürn (Gemarkung Walldürn) ist eine Altablagerung im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Flächennummer AA 1564 erfasst. Hierbei handelt es sich um die Auffüllung des ehem. Kalköfengeländes in Walldürn. Die Ablagerungsfläche AA 1564 ist derzeit als „B“-Fall („Belassen“, abfallrechtlich relevant) eingestuft.

Aufgrund bereits durchgeführter Untersuchungen kann vor Ort grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass bei tieferreichenden Untergrundeingriffen abfallrechtlich relevante Aushubmaterialien anfallen, die ggf. vor Ort wiedereingebaut werden könnten (sofern baubedingt möglich) und/oder einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen sind.

### 3.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme des bestehenden Wirtschaftswegs im Eigentum des Vorhabenträgers.

### 3.4 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „sonstige Fläche“ dargestellt. Über dem Plangebiet befindet sich ein Regionaler Grünzug.

#### Gewerbliche Nutzung

Gemäß Plansatz 1.5.1.1 (Ziel) sind die verfügbaren Flächenpotenziale im Siedlungsbestand, wie z.B. Brach- und Konversionsflächen, vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen.

Mit der Erweiterung bzw. Anpassung des bestehenden Asphaltmischwerks wird eine Fläche überplant, welche bereits gewerblich genutzt wird. Bei der Änderung handelt es sich um eine Erweiterung der Lagerkapazitäten sowie die Anpassung der bestehenden Nutzung an die neuen Regelungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) (vgl. Kap. 5.1).

#### Regionaler Grünzug

Gem. Plansatz 2.1.1 (Ziel) dienen Regionale Grünzüge als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung des Naturhaushaltes und der Kulturlandschaft. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung. Nach Plansatz 2.1.3 (Ziel) darf in ihnen nicht gesiedelt werden. Technische Infrastrukturen hingegen sind zulässig, soweit sie die Funktion der Grünzüge nicht beeinträchtigen, im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig sind oder aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können.

Das bestehende Asphaltmischwerk wurde bei der Aufstellung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar bereits berücksichtigt und als Weißfläche dargestellt. Lediglich der Regionale Grünzug wurde über die Fläche gelegt.

Die Planung dient der Bestandssicherung und Modernisierung eines bestehenden Gewerbebetriebs und entspricht daher den genannten raumordnerischen Zielen und Grundsätzen. Die städtebauliche Verträglichkeit kann durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden.

Das Plangebiet ist bereits zum größten Teil eingegrünt. Diese Eingrünung soll über weitere Pflanzgebote ergänzt werden, um die Anlage besser in das Landschaftsbild zu integrieren.

### Erneuerbare Energien

Unter Punkt 3.2. Energie – Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind die Eckwerte für die Nutzung von Photovoltaikanlagen genannt.

Gemäß Plansatz 3.2.1.1 (G) sollen in allen Teilen der Metropolregion Rhein-Neckar die Voraussetzungen für eine sichere, preisgünstige sowie umwelt- und klimaverträgliche Energieversorgung geschaffen werden. Dabei soll die Nutzung regional verfügbarer Energiequellen, insbesondere der Erneuerbaren Energien, verstärkt ausgebaut und der Verbrauch konventioneller Energieträger (Erdöl, Erdgas, Kohle, Uran) verringert werden. Angestrebt werden soll eine Vollversorgung mit Erneuerbaren Energien, soweit möglich aus regionalen Quellen.

Gemäß Plansatz 3.2.3.4 (G) sollen im Sinne einer effizienten Energienutzung und der Nähe von Energieerzeugung und Energieverbrauch neue Erzeugungsanlagen und Energiespeicher, soweit möglich und sinnvoll, dezentral errichtet werden.

Die geplante Photovoltaikanlage entspricht den raumordnerischen Zielen.

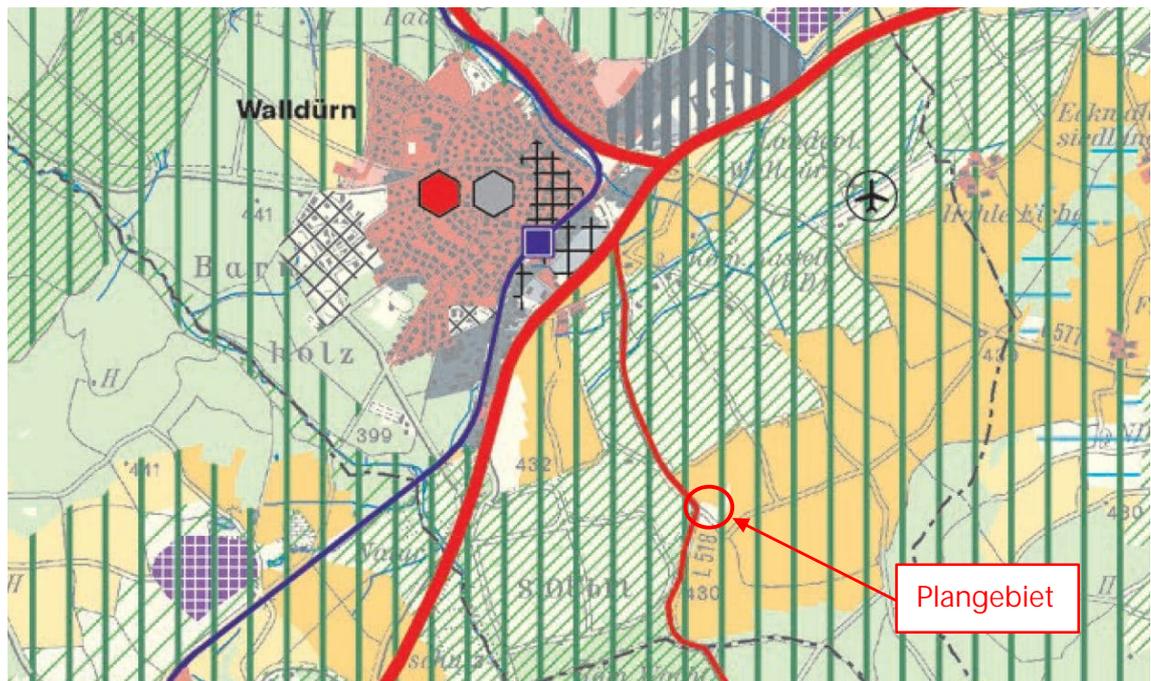


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn als sonstige Fläche dargestellt.

Die Planung folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.



Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

#### 4.3 Schutzgebiete

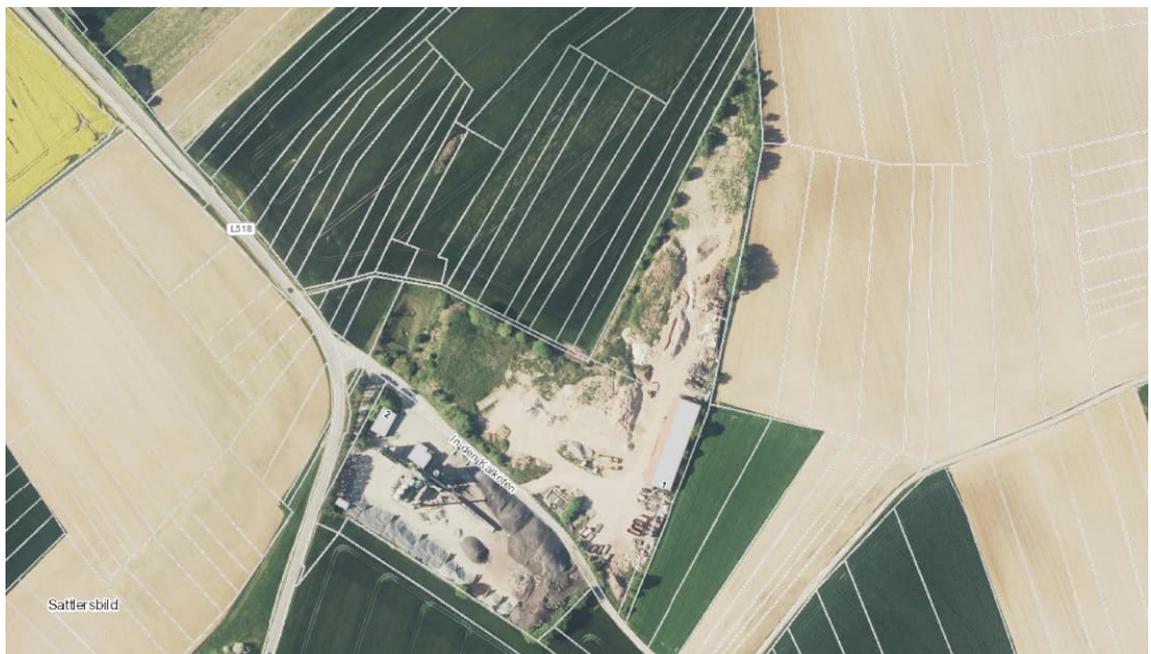


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW / abgerufen am 09.08.2023)

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

## 5. Planänderung

### 5.1 Vorhabensbeschreibung

Die Main-Tauber-Asphaltmischwerke GmbH & Co. KG betreibt am Standort „In den Kalköfen“ in Walldürn eine Anlage zur Herstellung von Asphaltmischungen aus Bitumen mit Mineralstoffen und zur Aufarbeitung und Verwendung von recyclingfähigem Ausbauasphalt als bitumenhaltiger Baustoff zur Beimengung. Aufgrund der aktuellen Nachfrage ist eine Erweiterung der Lagerkapazitäten erforderlich. Hierzu soll eine Lagerhalle nördlich des bestehenden Wirtschaftswegs errichtet werden. Um die neuen Regelungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) zu erfüllen, ist zudem die Errichtung einer weiteren offenen Lagerhalle im Bereich bereits bestehender Lagerflächen im südlichen bzw. südöstlichen Bereich des Plangebiets erforderlich. Die bereits bestehenden Anlagen und Gebäude bleiben erhalten und werden weiter genutzt.

Für die gewerbliche Nutzung wird im Flächennutzungsplan eine geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Neben der Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Asphaltmischwerks, ist im nördlichen Teilbereich des Plangebiet die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage vorgesehen. Diese soll unter anderem der Stromversorgung des Asphaltmischwerks dienen.

Für die Freiflächen-Photovoltaikanlage wird eine Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Freiflächen-Photovoltaikanlage ist ordnungsgemäß zu betreiben und zu warten.

### 5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

#### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Betriebsgeländes erfolgt über einen Wirtschaftsweg direkt an die Landesstraße L 518.

Damit das Betriebsgelände nicht durch einen öffentlichen Wirtschaftsweg durchschnitten wird und die Befahrung durch betriebsbedingte Abläufe zu ermöglichen, soll der Wirtschaftsweg an die südliche Grenze des Plangebiets verlegt werden.

#### Ver- und Entsorgung

In Anbetracht der örtlichen Rahmenbedingungen und fehlender Alternativen muss das anfallende Oberflächenwasser weiterhin vor Ort versickert werden. Dazu wird es notwendig, die vorhandenen Anlagen an den aktuellen gesetzlichen Vorgaben anzupassen.

Durch die überwiegende Verschmutzung mit Feinteilen müssen diese zunächst abgetrennt werden, bevor das Wasser in einem größeren Versickerungsbecken über die belebte Bodenzone versickert werden kann.

Aufgrund der vorhandenen Belastung des Oberflächenwassers wird für die Reinigung ein zweistufige Behandlungsanlage (Absetzanlage und Versickerungsbecken) gewählt.

### Absetzanlage

Durch die vorhandene Belastung des Oberflächenwassers mit feinen absetzbaren Stoffen wird es in der ersten Stufe durch Absetzung vorgereinigt. Da die Fläche des bestehenden Absetzbeckens für das neue Versickerungsbecken benötigt wird, wird das vorhandene Becken durch ein technisches Bauwerk ersetzt.

### Versickerungsbecken

Als zweite Stufe der Oberflächenwasserbehandlung ist wie bisher ein Versickerungsbecken vorgesehen. Darin wird das Oberflächenwasser über eine 30 cm starke belebte Bodenzone versickert und dabei gleichzeitig gereinigt. Gegenüber dem jetzigen Becken wird die Versickerungsfläche des neuen Beckens verdoppelt.

### Anschluss an die Vorflut

Der Vorfluter Marsbach liegt rd. 1,5 km Luftlinie entfernt. Im Bereich des Betriebsgeländes ist nur ein Graben vorhanden, welcher an den Straßenseitengraben der Landesstraße angeschlossen ist. An diesen Graben ist bereits die Entwässerung des befestigten Wirtschaftswegs angebunden. Das neue Versickerungsbecken wird so ausgelegt, dass der 5-jährliche Bemessungsregen ohne Abfluss zwischengespeichert werden kann. Erst wenn dieses Stauziel erreicht ist, werden über eine Drainageleitung rd. 3 l/s in den vorhandenen Abfluss abgeleitet.

### Entwässerung des Betriebsgeländes und der Dachflächen

Die Dachfläche des bestehenden Gebäudes am östlichen Gebietsrand soll wie bisher breitflächig über eine Entwässerungsmulde am Gebietsrand entwässert werden.

Die geplante offene Lagerhalle im Süden soll über eine Entwässerungsmulde am südlichen Gebietsrand entwässert werden. Diese verläuft an der Rückseite des Gebäudes zunächst nach Südwesten und dann nach Nordwesten. Im Starkregenfall kann das Wasser Richtung Nordwesten in den Seitengraben der Landesstraße überborden.

Die geplante Lagerhalle im Nordwesten entwässert breitflächig über eine Entwässerungsmulde nach Norden in eine weitere Entwässerungsmulde am Gebietsrand.

Die Bestandsgebäude im südwestlichen Bereich sowie die Fläche südlich und die topographisch nach Süden geneigte Fläche nördlich des bisherigen Wirtschaftswegs entwässern über das bestehende Versickerungsbecken. Entlang des bisherigen Wirtschaftswegs wird das Wasser über eine Mulde nach Westen zum bestehenden Versickerungsbeckens geleitet und in dieses eingeleitet. Die bisherige Ableitung des Oberflächenwassers des Wirtschaftswegs in den Wegseitengraben der Landesstraße wird unterbunden und ebenfalls in das bestehende Versickerungsbecken eingeleitet.

Der Notüberlauf des bestehenden Versickerungsbeckens erfolgt wie bisher in den Wegseitengraben der Landesstraße.

Der nördliche Teilbereich der GI-Fläche wird über eine Entwässerungsmulde am Gebietsrand Richtung Nordwesten geleitet. Im Starkregenfall kann das anfallende Niederschlagswasser über einen Notüberlauf in das Versickerungsbecken eingeleitet werden.

Im Sondergebiet für die Freiflächen-Photovoltaikanlage versickert das Niederschlagswasser wie bisher breitflächig.

### 5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz			
Gesamtfläche des Plangebietes		4,0 ha	100,0 %
Bisher			
davon:	Sonstige Fläche	4,0 ha	100,0 %
Neu			
davon:	Gewerbliche Baufläche	3,0 ha	75,0 %
	Sonderbaufläche	1,0 ha	25,0 %

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Da parallel der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, wird auf die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan zurückgegriffen.

### 6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan werden im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung dokumentiert.

### 6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit dem Bebauungsplan wird eine bereits bestehende und intensiv gewerblich genutzte Fläche überplant. Die Planung dient der Erweiterung der Lagerkapazitäten und der Modernisierung des bestehenden Asphaltmischwerks. Neben der Herstellung von Asphalt ist auch die Wiederverwendung von recyclingfähigem Ausbauasphalt Bestandteil des Betriebsablaufs. Die Wiederverwendung von Baustoffen dient dem Klimaschutz.

Durch den Hallenneubau werden weitere Flächen versiegelt. Die Überdachung bereits bestehender Lagerflächen wirkt sich nicht negativ auf das Kleinklima aus.

Ein weiterer positive Effekt zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung bildet die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage.

#### 6.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>).

In der Starkregengefahrenkarte der Stadt Walldürn sind innerhalb des Plangebiets lediglich kleinflächige Überflutungsbereiche mit geringen Überflutungstiefen erkennbar. Die Ergebnisse zeigen, dass für das Plangebiet keine besondere Gefährdung durch Starkregenereignissen vorliegt.

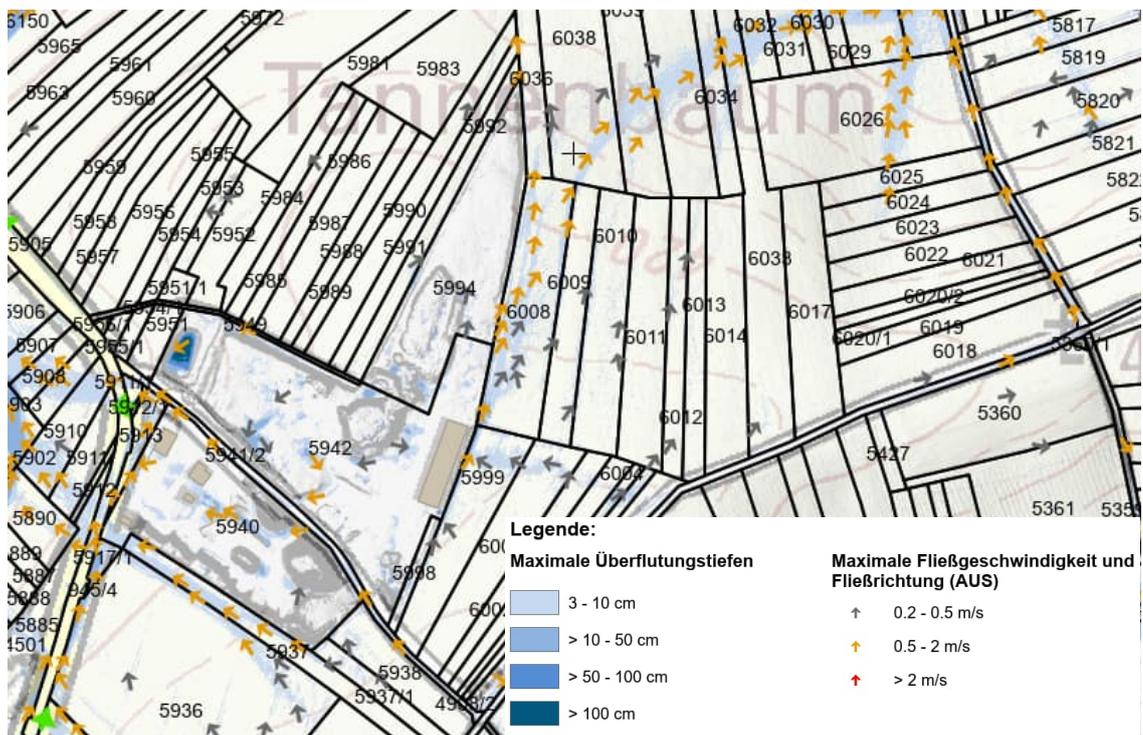


Abb. 5: Auszug Starkregengefahrenkarte (Quelle Stadt Walldürn / geomer GmbH)

#### 6.5 Immissionen

Das Plangebiet befindet sich ca. 2 km südlich von Walldürn. Der nächstgelegenen Wohnstandorte (Aussiedlerhof) befindet sich in einer Entfernung von ca. 680 m nordwestlich des Plangebiets. Erhebliche negative Auswirkungen durch den Betrieb der Anlage können aufgrund der Entfernung der nächstgelegenen Wohnstandorte ausgeschlossen werden.

#### 6.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über eine direkte Anbindung an die L 518 und die ca. 2 km entfernte B 27. Erhebliche Beeinträchtigungen durch den betriebsbedingten Verkehr auf die Umgebungsnutzungen können ausgeschlossen werden.

## 7. Angaben zur Planverwirklichung

### 7.1 Zeitplan

Das Flächennutzungsplanverfahren soll bis Mitte 2025 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Walldürn, den ...

DER GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**

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