

# **UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN**

Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis \* Postfach 1464 \* 74819 Mosbach

Gemeindeverwaltungsverband  
Hardheim - Walldürn  
Friedrich-Ebert-Straße 11

74731 Walldürn

12.08.2020

**Flächennutzungsplan 2030, Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn  
20959026**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zu o. g. Flächennutzungsplan.

Mit freundlichen Grüßen



**Öffnungszeiten**

Mo. 08.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr  
Do. 08.00-12.00 Uhr und 14.00-17.00 Uhr

Sparkasse Neckartal-Odenwald  
IBAN DE22 6745 0048 0003 0065 09  
BIC SOLADES1MOS

Volksbank Mosbach  
IBAN DE68 6746 0041 0000 2500 07  
BIC GENODE61MOS



1. Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB.
2. Wir bitten die Flächenausweisungen insgesamt kritisch zu hinterfragen und ausführlich zu begründen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 09.10.2018.
3. Es sind verschiedene Zielverstöße hinsichtlich der laut Regionalplan vorgegebenen Zielen der Raumordnung ersichtlich (siehe nachfolgende Auflistung).

Es ist jeweils mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe - Höhere Raumordnungsbehörde - und dem Regionalverband zu klären, inwieweit ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist bzw. welche Erfolgsaussichten hierfür bestehen. In der Begründung wurde lediglich die Abstimmung hinsichtlich des Baugebietes „Vorderer Wasen“ erwähnt. Ein Zielabweichungsverfahren wurde bereits angestoßen. Zu den anderen Zielverstößen wurde keine Erläuterung zwecks Abstimmung mit der höheren Raumordnungsbehörde abgegeben. Ist diese erfolgt?

4. Bezüglich der Darstellung von Mischgebieten im Plangebiet weisen wir darauf hin, dass ein Mischgebiet auch eine tatsächliche Mischung von Wohnen und Gewerbe voraussetzt. Wir bitten vorsorglich darum zu überprüfen, ob dies mit den tatsächlichen planerischen Absichten in den jeweiligen Gebieten übereinstimmt. Dies ist lediglich als Hinweis zu werten.
5. Wir weisen darauf hin, dass sich im Plangebiet Kulturdenkmale und archäologische Denkmale befinden. Diese dürfen nicht beschädigt werden. Bei der Planung bzw. Ausführung ist die Lage der Denkmäler zu berücksichtigen.

Bezüglich näherer Angaben zur Lage der Denkmäler verweisen wir auf die bereits stattgefundenen bzw. folgenden Bauleitplanverfahren. In den diesbezüglich erfolgten Beteiligungen bzw. in den noch folgenden Beteiligungen wird im einzelnen hierzu Stellung genommen und entsprechend detailliertes Kartenmaterial zur Verfügung gestellt.

Eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren halten wir ebenfalls für sinnvoll.

6. Nachfolgend erfolgt eine nähere Betrachtung der einzelnen Flächen der jeweiligen Gemeinden Hardheim und Höpfingen sowie der Stadt Walldürn:

### **6.1 Gemeinde Hardheim:**

#### Ortsteil Bretzingen:

- Fläche 57: Ertalstraße (M 0,53 ha)  
Mit der neu ausgewiesenen Fläche wird die Überschwemmungsfläche (HQ<sub>extrem</sub>) teilweise überplant. Wir empfehlen die Problematik sowie das weitere Vorgehen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu überprüfen und die Begründung entsprechend zu ergänzen.

#### Ortsteil Dornberg:

- Fläche 59: Dornberger Str. (M 0,23 ha)  
Im Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar sind für die Fläche ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Z) sowie ein regionaler Grünzug (Z) dargestellt.

Es ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe - Höhere Raumordnungsbehörde - und dem Regionalverband zu klären, inwieweit ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist bzw. welche Erfolgsaussichten hierfür bestehen.

Ortsteil Rütschdorf:

- Fläche 65: Rütschdorf Ost (M 0,34 ha)  
Im Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar sind für die Fläche ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Z), ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z) sowie ein regionaler Grünzug (Z) dargestellt.  
Die genaue Darstellung ist jedoch nicht im Regionalplan zu erkennen. Mögliche Unstimmigkeiten sind direkt mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe – Höhere Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband zu klären.  
Es ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe - Höhere Raumordnungsbehörde - und dem Regionalverband ebenfalls zu klären, inwieweit ggf. ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist bzw. welche Erfolgsaussichten hierfür bestehen.
- Fläche 66: Rütschdorf Süd (M 0,38 ha)  
Im Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar ist für die Fläche ein regionaler Grünzug (Z) dargestellt.  
Es ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe - Höhere Raumordnungsbehörde - und dem Regionalverband zu klären, inwieweit ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist bzw. welche Erfolgsaussichten hierfür bestehen.

Ortsteil Vollmersdorf:

- Fläche 67: Vollmersdorf Südwest (M 0,28 ha)  
Im Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar ist für die Fläche ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Z) dargestellt.  
Es ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe - Höhere Raumordnungsbehörde - und dem Regionalverband zu klären, inwieweit ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist bzw. welche Erfolgsaussichten hierfür bestehen. Das Vorhaben wurde lediglich mit der unteren Landwirtschaftsbehörde abgeglichen.
- Fläche 68: Vollmersdorf Südost (M 0,25 ha)  
Im Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar ist für die Fläche ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Z) dargestellt.  
Es ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe - Höhere Raumordnungsbehörde - und dem Regionalverband zu klären, inwieweit ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist bzw. welche Erfolgsaussichten hierfür bestehen. Das Vorhaben wurde lediglich mit der unteren Landwirtschaftsbehörde abgeglichen.

Ortsteil Hardheim:

- Fläche 35: Trieb-Hostienäcker (W 4,56 ha; M 4,78 ha)  
Wir verweisen diesbezüglich auf unsere bereits abgegebene Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren.

#### Ortsteil Rüdental:

- Fläche 45 Rüdental Süd (M 0,75 ha)  
Im Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar sind für die Fläche ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (G) sowie ein regionaler Grünzug (Z) (Randbereich) dargestellt.  
Es ist weiterhin mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe - Höhere Raumordnungsbehörde - und dem Regionalverband zu klären, inwieweit ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist bzw. welche Erfolgsaussichten hierfür bestehen.

#### Ortsteil Schweinberg:

- Fläche 46: Achtehnmorgen II (W 3,14 ha)  
Wir bitten die Änderung der Art der Nutzung von einer gemischten Baufläche zu einer Wohnbaufläche hinsichtlich der Verträglichkeit zu dem direkt angrenzenden MD 40 erneut zu überprüfen und die Angaben in der Begründung (S. 24) entsprechend zu ergänzen. Eine Vermutung, dass die Hofstelle ausläuft ist nicht ausreichend. Aktuell ist diese noch aktiv und muss daher als solche Berücksichtigung finden.

### **6.2 Gemeinde Höpfingen:**

#### Ortsteil Höpfingen:

- Fläche 26: Nahversorgung Lebensmittel (S 0,66 ha)  
Wir bitten um Überprüfung der raumordnerischen Verträglichkeit entsprechend dem Plansatz Ziffer 1.7 des einheitlichen Regionalplans sowie um entsprechende Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe – Höhere Raumordnungsbehörde – und dem Regionalverband.
- Fläche 27: Ehemalige Nike-Stellung (S Photovoltaikanlage 0,92 ha)  
Wir verweisen diesbezüglich auf unsere bereits abgegebene Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren.
- Fläche 17: Die Erweiterung des Bebauungsplans Mantelgraben wird in der Begründung nicht erwähnt.

#### Ortsteil Waldstetten:

- Fläche 29: Glöckle III (W 0,44 ha)  
Im Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar sind für die Fläche ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z) sowie ein regionaler Grünzug (Z) dargestellt.  
Es ist weiterhin mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe - Höhere Raumordnungsbehörde - und dem Regionalverband zu klären, inwieweit ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist bzw. welche Erfolgsaussichten hierfür bestehen.
- Fläche 22: Unterdorf (W 0,48 ha)  
Wir bitten die Änderung der Art der Nutzung von einer gemischten Baufläche zu einer Wohnbaufläche hinsichtlich der Verträglichkeit zu der in der Nähe befindlichen Schule zu überprüfen und die Angaben in der Begründung (S. 27) entsprechend zu ergänzen.

### **6.3 Stadt Walldürn:**

#### Ortsteil Gerolzahn:

- Fläche 75: Hintere Steinäcker (W 1,37 ha)  
Wir bitten weiterhin unter Betrachtung des Rücksichtnahmegebots die Nähe der geplanten Wohnbaufläche zu der vorhandenen Kläranlage zu überprüfen und die Angaben in der Begründung (S. 27) entsprechend zu ergänzen. Es wurde lediglich erwähnt, dass sich eine Kläranlage in 125 m Nähe befindet.

#### Ortsteil Glashofen:

- Fläche 76: Im Steinig II (W 0,46 ha; M 0,63 ha)  
Wir weisen weiterhin auf die Einhaltung des Waldmindestabstandes nach § 4 Abs. 3 LBO hin.

#### Ortsteil Neusaß:

- Fläche 77: Neusaß Südost (W 0,36 ha)  
Im Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar sind für die Fläche ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (G) sowie ein regionaler Grünzug (Z) dargestellt.  
Es ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe - Höhere Raumordnungsbehörde - und dem Regionalverband zu klären, inwieweit ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist bzw. welche Erfolgsaussichten hierfür bestehen.

Wir bitten die Nähe der geplanten Fläche hinsichtlich der Verträglichkeit zu dem Aussiedlerhof ist weiterhin zu überprüfen und die Angaben in der Begründung (S. 28) entsprechend zu ergänzen.

#### Ortsteil Gottersdorf:

- Fläche 78: Nördlich Friedhof (W 0,65 ha)  
Wir bitten die Nähe und notwendigen Abstände zum an die geplante Fläche angrenzenden Friedhof zu überprüfen und die Begründung auf S. 28 entsprechend zu ergänzen.

#### Ortsteil Reinhardsachsen:

- Fläche 82: Reinhardsachsen West (W 0,43 ha)  
Im Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar ist für die Fläche ein regionaler Grünzug (Z) (Randbereich) dargestellt.  
Es ist weiterhin mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe - Höhere Raumordnungsbehörde - und dem Regionalverband zu klären, inwieweit ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist bzw. welche Erfolgsaussichten hierfür bestehen.

#### Ortsteil Wettersdorf:

- Fläche 83: Geisberg (W 0,69 ha)  
Es ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe - Höhere Raumordnungsbehörde - und dem Regionalverband zu klären, inwieweit ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist bzw. welche Erfolgsaussichten hierfür bestehen.

Stadt Walldürn:

- Fläche 84: Vorderer Wasen II (W 8,74 ha)  
Im Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar sind für die Fläche ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (G) sowie ein regionaler Grünzug (Z) dargestellt.  
Das Zielabweichungsverfahren wurde bereits beantragt. Das Ergebnis ist hier abzuwarten und entsprechend zu berücksichtigen.

Wir weisen zudem auf die Einhaltung des Waldmindestabstandes nach § 4 Abs. 3 LBO hin.

- Fläche 73: Schöner Busch (G 14,46 ha)  
Wir verweisen diesbezüglich auf unsere bereits abgegebene Stellungnahme im eigenständigen Flächennutzungsplanverfahren.

*7. Umweltprüfung – Umweltbericht*

Zu dieser FNP-Änderung ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und das Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich.

Mit den aktuellen Unterlagen wurde nun ein Umweltbericht vom 30.04.2020 als Teil 2 der Begründung vorgelegt (erstellt von Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. W. Simon).

Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden - wie in unserer vorausgegangenen Stellungnahme gefordert - die möglichen Umweltauswirkungen sowohl im Hinblick auf das Gesamt-FNP-Gebiet als insbesondere auch auf die Umgebungsbereiche der beabsichtigten Neuausweisungsflächen in den Blick zu nehmen. Ebenso werden die möglichen Veränderungen von natürlichen Lebensräumen (Biotopen) einschließlich ihrer Verbindungs- und Vernetzungsfunktionen, die etwaigen Lebensstätten von Artenvorkommen, der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie auf die grundsätzlich mit den Planungsabsichten verbundenen bzw. zu erwartenden Auswirkungen auf die allgemein betroffenen Schutzgüter einschließlich deren mögliche Wechselwirkungen in die Betrachtung einbezogen.

Die Darstellung der aufwändigen schutzgutbezogenen Materie und die Integration der dabei umfangreich zu berücksichtigenden gebietsbezogenen Erläuterungen ist als aussagefähiges Gesamtwerk gelungen. Der Umweltbericht korrespondiert insoweit auch gut mit der städtebaulichen Begründung und eignet sich in formeller Hinsicht als umweltbezogenes Abwägungsmaterial im Sinne des § 2 Absätze 3 und 4 BauGB. Damit wird er seinen Funktionen als gesonderter Teil der Begründung insoweit gerecht, so dass hierzu im allgemeinen keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Zu etwaigen weiteren Details bezüglich einzelner Umweltbelange wird auf die nachfolgenden Stellungnahmen der jeweiligen Fachbehörden verwiesen.

Nach § 3 Abs. 3 BauGB ist bei Flächennutzungsplänen ergänzend zu dem Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

## 8. Klimaschutz

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB zudem über ausdrückliche Abwägungsrelevanz.

Die steigende Bedeutung des globalen Klimawandels und die Notwendigkeit der Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der kommunalen Planung sind mit der Klimaschutznovelle auch auf der Ebene des Planungsrechts und damit als kommunale Aufgabe verankert.

Spätestens seit dem vierten IPCC-Bericht (Intergovernmental Panel on Climate Change 2007) wird die Existenz eines anthropogen mitverursachten Klimawandels allgemein anerkannt.

In Betracht zu ziehen sind bei dieser Thematik nicht nur die lokal vorzufindenden Klimaverhältnisse, sondern durchaus die Klimaschutzbelange mit ihrer globalen Dimension. Daher sind auch die kommunalen Planungsträger in der Verantwortung, um vorausschauend Vorsorge zu treffen. In der vorliegenden Begründung finden sich unter der Nr. 14 entsprechende Aussagen zu Klimaschutz und zu erneuerbaren Energien. Ebenso gibt der Umweltbericht dazu unter der Nr. 4 umweltbezogene Hinweise.

Mit unserer vorausgegangenen Stellungnahme hatten wir u. a. darauf hingewiesen, dass die nationalen Klimaschutzziele (hier betr. die Treibhausgasemissionen in Deutschland) beispielsweise bis zum Jahr 2030 eine Reduzierung um 55 Prozent vorsehen. Die lässt sich allerdings nicht allein durch das Vertrauen auf die Initiative privater Investoren oder Bauherren erreichen. Ohne eine Bündelung von Strategien und Maßnahmen auf den verschiedenen gesellschaftlichen und staatlichen Ebenen wird dies kaum möglich sein.

Wir bedauern in diesem Zusammenhang die Entscheidung des GVV, dass kein Klimaschutzkonzept im Rahmen des Flächennutzungsplans für das Verbandsgebiet aufgestellt wird; es würde jedoch einen guten, richtungsweisenden Schritt bedeuten, wenn zumindest die angedachte Durchführung einer „Fokusberatung zum Klimaschutz“ (oder gegebenenfalls eine konzeptionelle Alternative hierzu) weiterverfolgt wird, so dass die Belange dann noch im Zuge der weiteren Planungsverfahren nachhaltigen Eingang in das planerische Handeln des GVV sowie der Mitgliedsgemeinden finden können.

Die Darstellung von Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen in der Begründung, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie das Erwähnen der bereits intensiven Nutzung von erneuerbaren Energien im Verbandsgebiet darf selbstverständlich für die Abwägung positiv hervorgehoben werden.

So wird für die FNP-Ebene zumindest erkennbar, dass die klimagerechte Entwicklung des Verbandsgebiets auch mit den Instrumenten des Planungsrechts gestärkt werden soll.

Insofern verbleiben zwar keine erheblichen Bedenken.

Es bleibt allerdings zu wünschen, dass noch ergänzende Überlegungen hierzu in die Festsetzungen der nachgelagerten Verfahren einfließen werden.

## Stellungnahme der Fachdienste als Träger öffentlicher Belange

Untere Naturschutzbehörde

Bearbeitung:  
Telefon:

### **1. *Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können***

#### *a) Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):*

Das Artenschutzrecht i. S. d. § 44 BNatSchG ist strikt zu beachtendes Bundesrecht; die Zugriffsverbote gelten zwar nur mittelbar, die Entscheidung hierüber unterliegt jedoch nicht der Abwägung des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn.

Auf der FNP-Ebene bedarf es nach aktueller Rechtslage zumindest einer vorausschauenden artenschutzrechtlichen Prüfung bzw. eines sachkundigen „Arten-Screenings“ zur Betrachtung vorhandener relevanter Artenvorkommen und einer sich daraus möglicherweise ergebenden Konfliktlage. Eine nachvollziehbare Vorprüfung möglicher kritischer Artenvorkommen ist nötig, um eine unzulässige Ausweisung potenziell undurchführbarer Planungen zu vermeiden.

Wir hatten dazu in unserer vorausgegangenen Stellungnahme grundsätzliche Anmerkungen gemacht.

In dem aktuell vorliegenden Umweltbericht finden sich nun zu § 44 BNatSchG in Kapitel 3 unter dem Abschnitt „*Besonderer Artenschutz*“ diesbezügliche Aussagen zu den jeweiligen Wohn- und Gewerbeflächen sowie zu den einzelnen geplanten Sondergebieten.

Es wurde dabei eine Habitatpotentialanalyse durchgeführt, um festzustellen, welche Arten potentiell in den jeweiligen Gebieten vorkommen können.

Für die FNP-Ebene lassen sich zum derzeitigen Planungsstand keine unüberwindbaren Planungshindernisse erkennen. Die prinzipielle Bewältigungsmöglichkeit etwaiger Artenschutz-Konflikte erscheint dem Grunde nach gegeben zu sein.

Die vorzufindenden Aussagen zum Artenschutz lassen nach unserer Einschätzung vorerst eine Planung als möglich erscheinen.

Dies darf jedoch nicht als eine endgültige Aussage verstanden werden, dass für die nachgeordnete Bebauungsplanebene damit weitere Untersuchungen überflüssig wären. Ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch Vermeidungs- und/ oder CEF-Maßnahmen vollständig vermieden werden können, wird sich abschließend erst aus den weiteren artenschutzrechtlichen Prüfungen in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren ergeben. Dort sind zudem detaillierte Überlegungen für Vermeidungs-, Schutz- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu konkretisieren (CEF-Maßnahmen), festzulegen und planungsrechtlich zu sichern.

#### *Weitere Hinweise für Artenschutzprüfungen zu nachgelagerten Bebauungsplanverfahren:*

*Im Zuge der späteren Bebauungsplanverfahren sind den Unterlagen Fotodokumentationen beizufügen. Ohne Belege mit Fotos, ist die Bewertung des Gutachtens und der Situation im Plangebiet nur schwer möglich.*

*Zudem bitten wir, den Antragsunterlagen die Vegetationsaufnahmen beizufügen, da diese für eine Bewertung des Plangebiets als Lebensraumtyp, Biotop, Nahrungshabitat und Lebensraum für verschiedene Arten essentiell sein kann.*

*Entsprechend weisen wir bereits jetzt ausdrücklich darauf hin, dass sich Verfahren dadurch ggf. unnötig verzögern können.*

*Für die weitere Kartiermethodik ist geeignete Fachliteratur heranzuziehen und in den Unterlagen zur saP zu benennen. Die nachgewiesenen Arten sind in Karten darzustellen, zudem die Wet-*

*terbedingungen. Des Weiteren wird zu untersuchen sein, welche Bedeutung die Flächen als Nahrungshabitate für Arten haben, die in den umliegenden Flächen ihre Lebensstätte beziehen. Für Fledermäuse sollen nicht nur die Kartierungen von Habitatstrukturen, sondern unter anderem auch Kartierungen mittels Ultraschalldetektoren durchgeführt werden, um feststellen zu können, welche Arten das Gebiet, in welcher Intensität nutzen. Ohne derartige Bestimmungen wird es nicht gesichert möglich sein, das Gebiet als essentielles Nahrungshabitat einstufen und genauere Aussagen zu CEF-Maßnahmen treffen zu können. Angaben zur Anzahl an Baumhöhlen und –spalten sowie anderer potenziell geeigneten Quartiermöglichkeiten wären dazu aufzulisten und mittels Fotos zu dokumentieren.*

*Auch für die Kartierung der Insekten wären den Unterlagen unter anderem die entsprechenden Vegetationsaufnahmen beizufügen. Zudem wäre, wie oben bereits erwähnt, eine Fotodokumentation zu erstellen.*

*Für die Erfassung der Zaun- und Mauereidechse halten wir mindestens vier, für Schlangen mindestens sechs flächendeckende Begehungen für notwendig. Wichtige Habitatstrukturen für Reptilien wie Sonnen-, Ruhe-, Eiablage- und Überwinterungsplätze sowie Fortpflanzungs- und Jagdhabitate sind dabei mit zu erfassen. Die Ausdehnung des geeigneten Habitats wäre zu dokumentieren, um entsprechende CEF- und Vermeidungsmaßnahmen ergreifen zu können.*

*Zur Kartierung des Großen Feuerfalters sollen die Präimaginalstadien erfasst werden.*

*Da die Art in Südwestdeutschland regelmäßig zweibrütig ist, sind dazu jeweils zwei Begehungen zur Eiersuche je Flugzeit im Zeitraum Mitte Juni bis Anfang Juli und von Mitte bis Ende August durchzuführen. Dabei sind alle Bereiche zu kartieren, die im Rahmen einer Strukturkartierung als potenzielle Fortpflanzungshabitate erfasst wurden.*

Rückfragen hierzu sind an unsere Naturschutzfachkraft, Frau Janina Cramer (Tel.: 06261/84-1731, E-Mail: [janina.cramer@neckar-odenwald-kreis.de](mailto:janina.cramer@neckar-odenwald-kreis.de)), zu richten.

*b) Natura 2000, FFH- und Vogelschutzgebiete, nach FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) und nach der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten) i. V. m. der Verordnung des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum zur Festlegung von Europäischen Vogelschutzgebieten (VSG-VO) vom 05. Februar 2010 sowie der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Festlegung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Verordnung – FFH-VO) vom 12. Oktober 2018 i. V. m. § 1a Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 33 – 36 BNatSchG:*

Soweit Bauflächen durch ihre räumliche Nähe oder auch durch ihre eventuell immissionsträchtige Nutzungsmöglichkeit in nachteiliger Weise auf ein FFH- oder Vogelschutzgebiet ausstrahlen können, gilt es, dies näher zu betrachten. Unter Umständen kann es später auch zu bau- oder betriebsbedingten Einwirkungen auf das Schutzgebiet kommen, so dass Wechselwirkungen mit den Schutz- und Erhaltungszielen nicht von vornherein vollständig ausgeschlossen werden können.

In Kapitel 3 des Umweltberichts unter dem Abschnitt „Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete“ finden sich in Tabellenform diesbezüglich überschlägige Aussagen zu den Flächen, die 500 m oder näher an ein Schutzgebiet heranreichen.

Dieser Einschätzung kann für die FNP-Ebene zunächst gefolgt werden.

Insbesondere soweit sich in nachgelagerten Verfahren (z.B. auf Bebauungsplanebene) nähere Erkenntnisse ergeben, wird hierdurch eine spätere Pflicht zur Untersuchung der FFH-Verträglichkeit bzw. zur Erstellung einer Natura 2000-Vorprüfung nicht bereits kategorisch und auf Dauer ausgeschlossen.

Bei gegebenenfalls gewünschter naturschutzfachlicher Beratung steht unser Natura 2000-Beauftragter (Hr. David Branner, Tel. 06261/84-1736, E-Mail: [david.branner@neckar-odenwald-kreis.de](mailto:david.branner@neckar-odenwald-kreis.de)) zur Verfügung.

c) *Naturpark nach § 27 BNatSchG und § 23 Abs. 3 NatSchG i. V. m. der Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ (NatParkVO) vom 06. Oktober 1986, zuletzt geändert am 16.12.2014*

Das Verbandsgebiet liegt teilweise im Geltungsbereich der Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“.

Gebiete im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans (Bauflächen), gelten nach § 2 Abs. 3 Nrn. 4 NatParkVO als Erschließungszonen, in denen der Erlaubnisvorbehalt des § 4 NatParkVO nicht gilt. Gemäß § 2 Abs. 3 der NatParkVO passen sich die Erschließungszonen insoweit der geordneten städtebaulichen Entwicklung an.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird in diesem Zusammenhang u. a. vorausgesetzt, dass der Schutzzweck gemäß § 3 der NatParkVO zumindest erkennbar in die Abwägungsentscheidung des Planungsträgers mit einfließt. Entsprechend der Bitte in unserer vorausgegangenen Stellungnahme sind in der Begründung bei den gebietsbezogenen Flächensteckbriefen zu den betreffenden Bauflächen ausdrückliche Hinweise für nachgelagerte Verfahren enthalten.

Dies wird ausdrücklich begrüßt.

d) *Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 33 NatSchG*

Mit unserer vorausgegangenen Stellungnahme haben wir auf den gesetzlichen Biotopschutz hingewiesen, da in naturschutzrechtlicher Hinsicht zunächst Bedenken bestehen, wenn durch eine Planung spätere Handlungen vorbereitet werden, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können (vgl. Verbot gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG).

Das unmittelbare Heranrücken an, oder Einbeziehen von gesetzlich geschützten Biotopen in ein FNP-Plangebiet (Baufläche) löst selbst zwar noch keine unmittelbare Tathandlung aus, ist aber planungsrechtlich nur zulässig, wenn seitens der Naturschutzbehörde zuvor eine Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG in Aussicht gestellt wurde.

In Kapitel 3 des Umweltberichts unter dem Abschnitt „*Besonders geschützte Biotope*“ findet sich aktuell eine Aufstellung zu in bzw. in der Nähe von neu dargestellten Bauflächen befindlichen Biotopen. Die dortigen Darstellungen und Erläuterungen zu der jeweiligen Biotopsituation werden von uns insoweit mitgetragen.

**- Zu der Fläche Nr. 83 – Geisberg in Walldürn-Wettersdorf** sehen wird zum derzeitigen Stand bezüglich des vom Umweltplaner erfassten Biotops ebenfalls das Erfordernis einer späteren Ausnahme im nachgelagerten (Bebauungsplan-) Verfahren.

Da es sich bei dem ermittelten Biotop um den Biotoptyp „Feldhecke“ handelt und hier die Hauptentwicklungsfläche für den Wohnungsbau in Wettersdorf entstehen soll, **stellen** wir unter dem Vorbehalt der fachgerechten Neupflanzung einer Feldhecke (Ausgleich mit Timelag-Zuschlag im wahrnehmbaren räumlichen Zusammenhang) hiermit die

**biotopschutzrechtliche Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG in Aussicht.**

Diese Vorentscheidung beinhaltet jedoch nicht die vorzeitige Freigabe für das Durchführen von Rodungsarbeiten zur Entfernung der Feldhecke; dies wird später in der im Bebauungsplanver-

fahren von der Stadt Walldürn zu beantragenden förmlichen Ausnahme-Entscheidung der Naturschutzbehörde zusammen mit dem konkreten Ausgleich näher zu regeln sein.

**- Zu der Fläche Nr. 30 – Seniorenzentrum in Höpfingen** stellen wir fest, dass die hier angesprochene Biotop-Ausnahme zum Bebauungsplan auf Antrag der Gemeinde Höpfingen bereits erteilt wurde.

Darüber hinaus sind Vermeidungsmaßnahmen wie das Einhalten entsprechender Pufferbereiche (Mindestabstand von 5 m bis 10 m) im Zuge nachgelagerter Bebauungsplanverfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. (Kann dieser Puffer nicht eingehalten werden, muss gegebenenfalls von einer Beeinträchtigung des Biotops ausgegangen werden.)

*e) Erhaltung von Streuobstwiesen nach § 33a NatSchG*

Der Landtag Baden-Württemberg hat relativ aktuell am 22.07.2020 das „Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes“ beschlossen. Die Gesetzesänderung ist am 31.07.2020 in Kraft getreten. Nach dem neu eingefügten § 33a NatSchG fallen Streuobstbestände im Sinne des § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG), die eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> umfassen unter einen erweiterten Schutzstatus und sind demnach zu erhalten. Derartige Streuobstbestände dürfen zudem nur mit Genehmigung der Naturschutzbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Eine ungenehmigte Umwandlung zu Bauland stellt einen Verstoß gegen das Erhaltungsgebot des § 33a NatSchG dar. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass hierzu dann ein zwingender Untersuchungs- und Klärungsbedarf entsteht.

Daher empfehlen wir, zu dem vorliegenden FNP-Verfahren vorsorglich zu prüfen, ob zu einzelnen Flächen noch entsprechende Ergänzungen (vergleichsweise wie zu den geschützten Biotopen) im Umweltbericht vorgenommen werden müssen. Eine diesbezüglich mögliche Konfliktlage, kann sich für ein nachgelagertes Verfahren als Planungssperre erweisen. Daher kann zu einzelnen Flächen das Feststellen einer objektiven Ausnahmelage vor Beschluss über den FNP erforderlich werden.

Eine diesbezügliche Klärung hat vor Beschluss über den FNP zu erfolgen.

*f) FFH-Lebensraumtypen außerhalb von FFH-Gebieten nach Umweltschadengesetz, i. V. m. § 19 BNatSchG*

Nach Kenntnissen aus der vorzeitigen Anhörung war zu schließen, dass insbesondere Grünlandflächen (Wiesen mit und ohne Streuobst) durch Bauflächen überplant werden; daher sollte jeweils bereits vorab geprüft werden, ob diese einen erhöhten Artenreichtum, vergleichbar dem FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachlandmähwiese“, aufweisen.

Obwohl nicht in einem FFH-Gebiet liegend, wird nochmals grundsätzlich darauf hingewiesen, dass hier für diesen Lebensraumtyp das Umweltschadengesetz i. V. m. § 19 BNatSchG greifen kann. In Folge der Überplanung würde eine erhebliche Schädigung bzw. Zerstörung europäischer Lebensraumtypen von gemeinschaftlicher Bedeutung nach § 7 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG i. V. m. § 19 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG und Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG vorbereitet. Ein voraussichtlicher Umweltschaden ist jedoch prinzipiell zu vermeiden. Von planerischer Seite sollte hier die Vermeidung von Eingriffen Priorität haben.

In Kapitel 3 des Umweltberichts unter dem Abschnitt „FFH-Lebensraumtyp Magere Flachlandmähwiese“ (LRT 6510) finden sich dazu spezifische Aussagen; die dort vorgestellten Bewertungen können von uns grundsätzlich mitgetragen werden.

Bedenken verbleiben bei uns daher lediglich in Bezug auf die beiden erwähnten Neuausweisungsflächen, die ein Vorkommen des Lebensraumtyps aufweisen; das betrifft

Nr. 78 – Nördlich Friedhof in Walldürn-Gottesdorf und

Nr. 84 – Vorderer Wasen II in Walldürn.

Unter Umständen können im Rahmen der kompensatorischen Bewältigung nicht vermeidbarer Eingriffe vorgezogene Sanierungsmaßnahmen gemäß Anhang II Nummer 1 der Richtlinie 2004/35/EWG in Betracht gezogen werden, was zwingend einen gleichartigen Ersatz des überplanten Lebensraumtyps in erkennbarem räumlichen Zusammenhang erfordert.

## **2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)**

Unter obiger Nr. 1. d) haben wir die naturschutzrechtliche Ausnahme zum Biotopschutz nach § 30 Abs. 4 BNatSchG entsprechend in Aussicht gestellt.

Bei Beibehaltung der Flächen 79, Großhornbach Nord, Walldürn-Hornbach, und 84, Vorderer Wasen II, Walldürn, werden nach aktueller Rechtslage Ausnahmegenehmigungen nach § 33a Abs. 2 NatSchG erforderlich; diese können zum derzeitigen Planungsstand nicht in Aussicht gestellt werden. Hier besteht weiterer Handlungsbedarf.

Sonstige naturschutzrechtliche Ausnahme- oder Befreiungsentscheidungen sind für die Flächennutzungsplanebene nach dem momentanen Planungsstand nicht erkennbar erforderlich. Das bedeutet nicht, dass sich im Zuge nachgeordneter Verfahren - z.B. in Folge eines weiteren naturschutzfachlichen Erkenntnisgewinns oder bei Änderungen in der Sach- oder Rechtslage - nicht doch noch zusätzliche Ausnahme- oder Befreiungserfordernisse zu einzelnen Naturschutzbelangen ergeben können.

## **3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**

### *a) Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:*

Gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a 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 im Grunde auch für den FNP bereits im Ansatz durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 1a 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. Zu den einzelnen Neuausweisungsflächen wurde nun als Anlage 1 zum Umweltbericht eine Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung mit großenteils recht differenzierten Konfliktanalysen und schutzgutbezogenen Eingriffsbewertungen vorgelegt. Ebenso sind darin erste Hinweise zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich enthalten. Die hier aufgezeigte Vorgehensweise wird von uns grundsätzlich mitgetragen.

Da die Bewältigung der Eingriffsregelung Abwägungsrelevanz besitzt, wird hierdurch bereits verdeutlicht, welcher Ausgleichsbedarf in etwa auf den GVV bzw. die Stadt Walldürn und die Gemeinden Hardheim und Höpfingen zukommen wird. Die Zusammenstellung zur Eingriffs-Ausgleichs-Thematik unter Nr. 9 der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung führt dazu das zu erwartende Kompensationsbedarfsvolumen in Ökopunkten (ÖP) in aufsummierter Form gut vor Augen.

*b) Biotopverbund nach § 21 BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG*

Alle öffentlichen Planungsträger haben bei ihren Planungen die Belange des Biotopverbunds gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Der Biotopverbund ist gemäß § 22 Abs. 3 NatSchG im Rahmen der Flächennutzungspläne soweit erforderlich und geeignet jeweils einer planungsrechtlichen Verbindlichkeit zuzuführen.

Auf der Grundlage des Fachplans „Landesweiter Biotopverbund“ einschließlich des „Generalwildwegeplans“ sind die erforderlichen Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselemente in Form von Trittsteinbiotopen sowie linearen und punktförmigen Elementen grundsätzlich zu erhalten und gegebenenfalls durch planungsrechtliche Festlegungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB rechtlich zu sichern.

Ziel des landesweiten Biotopverbunds ist es dabei - neben der nachhaltigen Sicherung heimischer Arten, Artengemeinschaften und ihrer Lebensräume - funktionsfähige, ökologische Wechselbeziehungen in der Landschaft mit den dazu erforderlichen Freiflächen zu bewahren oder wiederherzustellen und zu entwickeln.

Diese Punkte sind der vorgesehenen Überplanung von Biotopverbundflächen kritisch gegenüberzustellen.

Hierzu ist nun in Kapitel 5 des Umweltberichts ein eigener Abschnitt zum *Fachplan Landesweiter Biotopverbund* enthalten.

Die einzelflächenbezogenen Darstellungen und Bewertungen zu den Auswirkungen der Planungen auf den Biotopverbund können allgemein mitgetragen werden.

Im Rahmen der nachgelagerten Bauleitplanverfahren wird ein auftretender Zielkonflikt durch fachgerechte Biotopgestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen zu mindern sein oder er kann gegebenenfalls in Teilen ausgeräumt werden. Es ist für die Abwägung daher wichtig, dass hierzu für die nachgelagerten Bauleitplanverfahren eine grundlegende Verpflichtung zu funktional und gestalterisch wirkenden Maßnahmen ausgesprochen wird, die auch eine Aufwertung für die Biotopverbundelemente miterbringen können.

Gegebenenfalls werden zu den einzelnen Neuausweisungsflächen in den nachstehenden Erläuterungen noch ergänzende Hinweise aus der Sicht der Naturschutzbehörde gegeben.

Inhaltliche Einzelheiten hierzu können bei unserer Naturschutzfachkraft, Frau Janina Cramer (Tel.: 06261/84-1731, E-Mail: [janina.cramer@neckar-odenwaldkreis.de](mailto:janina.cramer@neckar-odenwaldkreis.de)), erfragt werden.

*c) Landschaftsplan*

Die Landschaftsplanung ist gemäß § 9 Abs. 4 BNatSchG fortzuschreiben. In Nr. 10 der vorliegenden städtebaulichen Begründung und in Kapitel 5 des Umweltberichts wird festgestellt, dass sich flankierend zum FNP 2030 ein neuer Landschaftsplan in Aufstellung befindet. Dies wird hiermit von unserer Seite auch ausdrücklich begrüßt.

Die untere Naturschutzbehörde war hierzu bereits an grundsätzlichen Abstimmungsgesprächen beteiligt.

Das Benehmen der Naturschutzbehörde zur Landschaftsplanung nach § 11 Abs. 2, 3 und 5 BNatSchG i. V. m. § 12 Abs. 1 NatSchG wird im Zuge des weiteren Verfahrens separat hergestellt.

#### **4. Bedenken, Anregung sowie weitere Prüf- und Ergänzungshinweise**

Inhaltliche Einzelheiten fachlicher Art können zu den nachstehenden Ausführungen bei unserer Naturschutzfachkraft, Frau Janina Cramer (Tel.: 06261/84-1731, E-Mail: janina.cramer@neckar-odenwaldkreis.de), erfragt werden.

##### - Überprüfung von Standortalternativen

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, inwieweit tatsächlich Standortalternativen überprüft wurden. Unter Kapitel 12. des Umweltberichts, wird für einige Gebiete zwar darauf hingewiesen, dass auf andere Flächen zurückgegriffen werden sollte, um weniger ökologisch wertvolle Fläche zu beeinträchtigen. Die Alternativenprüfung ist aber im Verfahren noch näher auszuführen und mit den maßgeblichen Auswahlgründen zu erläutern. (Eine Ergänzung der Verfahrensunterlagen halten wir für erforderlich.)

Dies trifft insbesondere auf die folgenden Gebiete zu:

75 – Hintere Steinäcker (Gerolzahn)

78 – Nördlich Friedhof (Gottersdorf)

79 – Großhornbach Nord

84 – Vorderer Wasen II

28 – Waldstetten Nordost

##### - Zu den einzelnen Neuausweisungsflächen

Im Folgenden werden nur die Planflächen dargestellt, zu denen bereits in unserer Stellungnahme vom 12.10.2018 erhöhte Anforderungen gestellt wurden oder zu denen darüber hinaus bspw. aufgrund neuer Erkenntnisse erhöhte Anforderungen zu stellen sind.

#### **Gemeinde Hardheim**

##### **Fläche 57, Erfstalstraße Bretzingen**

Es wäre wünschenswert gewesen, wenn in den Unterlagen ausdrücklich auf die Behandlung der im bisher bestehenden FNP innerhalb des Plangebiets auf den Flst.Nrn. 395 und 406, Gemarkung Bretzingen, dargestellten Fläche für Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen eingegangen worden wäre. Die Thematik sollte z.B. im Rahmen der entsprechenden Überlegungen für eine Ausgleichskonzeption näher erläutert und gegebenenfalls berücksichtigt werden.

Darüber hinaus werden jedoch keine erhöhten Anforderungen gestellt.

##### **Fläche 62, Kranzbergweg, Gerichtstetten**

Die in unserer vorausgegangenen Stellungnahme genannten Anregungen bezüglich der Schaffung aufwertender Biotopverbundelemente bzw. Biotopgestaltungsmaßnahmen und deren Festlegung in einer zeichnerischen Darstellung, wurden zwar nicht ausdrücklich berücksichtigt. In der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung wird jedoch unter Nr. 4.5.4 ausdrücklich die besondere Wichtigkeit einer verstärkten Randeingrünung dargelegt. Dem kommt für die nachgelagerte Planung durch das Schaffen zusätzlicher Verbundelemente eine erhöhte Bedeutung zu.

Darüber hinaus werden zur FNP-Ebene keine erhöhten Anforderungen gestellt.

##### **Fläche 63, Am Mühlgraben II, Hardheim**

Entsprechend unserem Hinweis in der Stellungnahme vom 12.10.2018 handelt es sich um eine Fläche mit ökologisch erhöhter Wertigkeit, für die insbesondere in Bezug auf den Artenschutz tiefgreifende Untersuchungen durchgeführt werden müssen. Die oben genannten Vorgaben zu den artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind im nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen. Weitere Bedenken werden zum derzeitigen Planungsstand nicht vorgetragen.

### **Fläche 65, Rüttschdorf Ost, Rüttschdorf**

Die in unserer vorausgegangenen Stellungnahme genannten Anregungen bezüglich der Schaffung aufwertender Biotopverbundelemente bzw. Biotopgestaltungsmaßnahmen und deren Festlegung in einer zeichnerischen Darstellung, wurden zwar nicht ausdrücklich berücksichtigt. In der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung wird jedoch unter Nr. 4.6.4 ausdrücklich die besondere Wichtigkeit einer Randeingrünung und der fachgerechten Einbindung in die Landschaft dargelegt. Dem kommt für die nachgelagerte Planung u. a. durch das Schaffen zusätzlicher Verbundelemente eine erhöhte Bedeutung zu.

Der aktuellen Bewertung zu den vorhandenen Grünlandtypen wird zudem beigespflichtet. Demnach ist nicht von einer Überplanung eines FFH-Lebensraumtyps auszugehen. Im nachgelagerten Verfahren können jedoch Schutzmaßnahmen für die angrenzenden hochwertigen Grünland-Lebensraumtypen erforderlich werden.

Darüber hinaus werden zur FNP-Ebene keine erhöhten Anforderungen gestellt.

### **Fläche 66, Rüttschdorf Süd, Rüttschdorf**

Die Fläche liegt innerhalb eines Pufferbereichs des Wildtierkorridors. In den Unterlagen heißt es lediglich, dass für diesen keine Auswirkungen zu erwarten sind. Diese pauschale Aussage können wir nicht ohne weiteres mittragen. Der betr. Bereich geht durch die Bebauung verloren und es werden weitere darüber hinausreichende Störungen in den Pufferbereich des Wildtierkorridors hineingetragen.

Aus unserer Sicht wird die Lage im Pufferbereich des Wildtierkorridors daher nicht ausreichend gewichtet. Um Bedenken zurückstellen zu können, sind zumindest wanderungsunterstützende Maßnahmen oder geeignete Biotopgestaltungsmaßnahmen zu entwickeln und im Zuge des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens festzusetzen. Wir bitten, eine entsprechende Ergänzung der Unterlagen diesbezüglich vorzunehmen.

Darüber hinaus werden zur FNP-Ebene allerdings keine erhöhten Anforderungen gestellt.

### **Fläche 67, Vollmersdorf Südwest Vollmersdorf**

Die in unserer vorausgegangenen Stellungnahme genannten Anregungen bezüglich der Schaffung aufwertender Biotopverbundelemente bzw. Biotopgestaltungsmaßnahmen und deren Festlegung in einer zeichnerischen Darstellung, wurden zwar nicht ausdrücklich berücksichtigt. In der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung wird jedoch unter Nr. 4.8.4 die besondere Wichtigkeit einer verstärkten Randeingrünung dargelegt (die empfohlene randliche Eingrünung im südlichen Bereich würden wir als ausreichend befinden). Dem kommt für die nachgelagerte Planung durch das Schaffen zusätzlicher Verbundelemente eine erhöhte Bedeutung zu.

Darüber hinaus werden zur FNP-Ebene keine erhöhten Anforderungen gestellt.

### **Fläche 68, Vollmersdorf Südost, Vollmersdorf**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf die angrenzende Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds ist der Randbereich einzugrünen.

Darüber hinaus werden zur FNP-Ebene keine erhöhten Anforderungen gestellt.

## **Gemeinde Höpfingen**

### **Fläche 26, Nahversorgung Lebensmittel, Höpfingen**

Über die bereits in dem betreffenden Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Höpfingen hinaus vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind hier von unserer Seite keine weitergehenden Forderungen zu erheben.

### **Fläche 27, Ehemalige Nike-Stellung, Höpfingen**

Durch eine Verkleinerung der Sonderbaufläche kann laut der entsprechenden Feststellung in Kapitel 3. des Umweltberichts eine erhebliche Beeinträchtigung für das Biotop (Nr. 1-6422-225-0345) ausgeschlossen werden. Im Rahmen des betreffenden Bebauungsplanverfahrens ist dies gegebenenfalls nochmals näher zu prüfen.

Für die FNP-Ebene verbleiben insoweit jedoch keine grundsätzlichen Bedenken zu der Fläche.

### **Fläche 28, Waldstetten Nordost, Waldstetten**

Laut Nr. 8.1.2 der städtebaulichen Begründung soll die kleinflächige Arrondierung des Ortsrands als Holzlagerfläche dienen. Eine Bebauung der Fläche sei hier nicht vorgesehen; ebenso sei keine Erschließung erforderlich.

Die Fläche grenzt im Nordosten direkt an das Naturschutzgebiet „Waldstetter Tal“ an. Nördlich der Fläche liegt zudem das Biotop „Feldgehölz im Hofweinberg“ nördlich von Waldstetten.

Laut Behandlungsvorschlag zur frühzeitigen Behördenbeteiligung sei im Hinblick auf das Naturschutzgebiet eine ergänzende Beteiligung der höheren Naturschutzbehörde erfolgt; von dort seien keine Bedenken geäußert worden.

Laut Umweltbericht finden in den vorhandenen Gehölzen Freibrüter, Bodenbrüter und ggf. auch Höhlenbrüter geeignete Brutmöglichkeiten. Bei den FFH-Anhang IV – Arten ist zudem eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien mit der Zauneidechse und der Schlingnatter anzunehmen. Auch Quartiere von Fledermäusen können in den eingewachsenen Bäumen nicht ausgeschlossen werden. Ebenso ist das Vorkommen von Haselmäusen zu prüfen. Dies muss in einem etwaigen nachgelagerten Verfahren genauer untersucht werden. Insbesondere muss ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass ohne eine nähere artenschutzrechtliche Betrachtung keine vorzeitige Rodung bzw. Flächenräumung erfolgen darf. Hiermit ist keine automatische Zustimmung zur Errichtung eines Holzlagerplatzes verbunden. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann bei einem ungeprüften Gehölzeingriff nicht ausgeschlossen werden. Vorsorglich ist daher festzustellen, dass eine Vermeidung von Verbotstatbeständen hier voraussichtlich nur über sachgerechte Vermeidungs- und gegebenenfalls CEF-Maßnahmen erreicht werden kann.

Sollte ein nachgelagertes Verfahren mit einer Nutzungsintensivierung eingeleitet werden, muss auch geprüft werden, ob es sich bei den Gehölzen innerhalb der Planfläche um gesetzlich geschützte Biotop (nach der Kartieranleitung der LUBW) handelt (betr. Schlehen-Hecke).

Soweit die dargelegten Naturschutzbelange Beachtung finden und es bei der dargelegten Nutzungseinschränkung (keine Bebauung, keine Erschließung) verbleibt, sind wir bereit, für die Flächennutzungsplanebene grundsätzliche Bedenken zurückzustellen. Die Stellungnahme zu dieser Fläche steht daher unter ausdrücklichem Vorbehalt.

### **Fläche 30, Seniorenzentrum, Höpfingen**

Über die bereits in dem betreffenden Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Höpfingen hinaus vorgetragene Bedenken und Anregungen sind hier von unserer Seite keine weitergehenden Forderungen zu erheben.

## **Stadt Walldürn**

### **Fläche 75, Hintere Steinäcker, Gerolzahn**

Die geplante Wohnbaufläche „Hintere Steinäcker“ in Gerolzahn liegt etwa 100 m westlich des LSG Marsbachtal und Eiderbachtal und prägt den dortigen Ortsrand.

Zudem können Beeinträchtigungen des Biotopverbundes durch das geplante Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Nähe westlich und südlich des Gebietes verschiedene gesetzlich geschützte Biotop. Dementsprechend halten wir die in unserer vorausgegangenen Stellungnahme geäußerten Bedenken gegenüber der geplanten Wohnbaufläche allgemein aufrecht.

Die Planung an dieser Stelle erfordert das Prüfen von Standortalternativen. Auf Seite 59 des Umweltberichts heißt es dazu, dass sich geringere Auswirkungen auf Natur und Landschaft erreichen lassen würden, wenn dabei anstatt auf Wiesenflächen und Streuobstbestände auf Ackerflächen zurückgegriffen würde. Dies ist zu untersuchen und im Verfahren entsprechend darzulegen.

Insofern keine zumutbaren Alternativen vorliegen, deren Umsetzung aus naturschutzrechtlicher Sicht weniger bedenklich ist, wird eine Berücksichtigung umfangreicher Ausgleichsmaßnahmen

erforderlich, die insbesondere den funktionalen Verlust im räumlichen Zusammenhang berücksichtigen. Es ist unseres Erachtens ergänzend zu prüfen, ob ausreichend Flächen verfügbar sind, auf denen die Möglichkeit besteht, entsprechende Maßnahmen im betreffenden räumlichen Zusammenhang umzusetzen.

Eine Ergänzung der Verfahrensunterlagen halten wir hierzu für erforderlich.

#### **Fläche 77, Neusaß Südost, Neusaß**

Die notwendig werdenden externen Ausgleichsmaßnahmen sind im nachgelagerten Verfahren zugunsten der Kompensation des Eingriffs in eine Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds mit aufwertenden Biotopverbundelementen zu gestalten.

Darüber hinaus werden keine erhöhten Anforderungen gestellt.

#### **Fläche 78, Nördlich Friedhof, Gottersdorf**

Innerhalb der Planflächen „Nördlich Friedhof“ wurde entsprechend der Grünlandkartierung des Regierungspräsidiums Karlsruhe der FFH-Lebensraumtyp Magere Flachlandmähwiese festgestellt. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 12.10.2018 erwähnt, hat die Vermeidung eines Eingriffs in den FFH-Lebensraumtyp Priorität. Die Untersuchungen zum Umweltbericht bestätigen die Qualität der Flachlandmähwiesen als FFH-Lebensraumtyp. Damit muss bei einer Umsetzung der Planung vom Eintreten eines Umweltschadens ausgegangen werden.

Zudem handelt es sich bei der Fläche fast vollständig um eine Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds.

Daher sind zunächst Standortalternativen zu prüfen.

Unter Umständen können im Rahmen der kompensatorischen Betrachtung gezielte vorgezogene Sanierungsmaßnahmen gemäß Anhang II Nummer 1 der Richtlinie 2004/35/EWG in Betracht gezogen werden, was einen gleichartigen Ersatz des überplanten Lebensraumtyps in erkennbarem räumlichen Zusammenhang erfordern würde. In der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung sind insbesondere unter der Nr. 2.6.4 (Vermeidung, Verminderung und Ausgleich) keine ausdrücklichen Aussagen hierzu enthalten.

Soweit trotz Alternativenprüfung nicht auf die Fläche verzichtet werden kann, bedarf es zur einstweiligen Konfliktlösung unseres Erachtens einer klarstellenden Ergänzung der Verfahrensunterlagen zum beabsichtigten Umgang mit dem betroffenen FFH-Lebensraumtyp.

Wir weisen ergänzend auf obige Nr. 1. f) unserer Stellungnahme hin.

#### **Fläche 79, Großhornbach Nord, Hornbach**

Auch im Umweltbericht wird zu dieser Planungsabsicht festgestellt, dass sich die betr. Fläche als alter Streuobstbestand mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen präsentiert. Der Wert und die Bedeutung von Streuobstbeständen für Natur, Landschaft und Mensch muss hier nicht noch weiter erläutert werden.

Zum derzeitigen Planungsstand erweist sich die Streuobstwiese aufgrund ihrer Größe (> 1.500 m<sup>2</sup>) als Planungssperre, die nicht im Wege der Abwägung zu überwinden ist. Die aktuelle Rechtslage hierzu ergibt sich aus § 33a NatSchG. Wir verweisen dazu ergänzend auf unsere obigen Ausführungen unter Nr. 1. e) dieser Stellungnahme.

Die Planungssperre lässt sich entweder durch Verzicht auf die Fläche vermeiden oder durch eine Ausnahmegenehmigung überwinden. Auf der FNP-Ebene bedarf es dazu einer Feststellung zum Vorliegen einer objektiven Ausnahmelage. Eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde kann an dieser Stelle nicht ohne weiteres in Aussicht gestellt werden. Hierzu bedürfte es näherer Untersuchungen bzw. eines Antrags mit entsprechenden Angaben zum Vorliegen der fachlichen und rechtlichen Voraussetzungen. Dazu gehört auch eine Alternativenprüfung zum Standort.

Eine diesbezügliche Ergänzung der Verfahrensunterlagen und rechtzeitige Klärung ist erforderlich. Wir verweisen dazu auch auf obige Nr. 1. e) unserer Stellungnahme.

### **Fläche 80, Kleinhornbach West, Hornbach**

Die in unserer vorausgegangenen Stellungnahme genannten Anregungen bezüglich der Schaffung aufwertender Biotopverbundelemente bzw. Biotopgestaltungsmaßnahmen und deren Festlegung in einer zeichnerischen Darstellung, wurden zwar nicht ausdrücklich berücksichtigt. In der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung wird jedoch unter Nr. 2.8.4 ausdrücklich die besondere Wichtigkeit einer verstärkten Randeingrünung dargelegt. Dem kommt für die nachgelagerte Planung durch das Schaffen zusätzlicher Verbundelemente eine erhöhte Bedeutung zu. Darüber hinaus werden zur FNP-Ebene keine erhöhten Anforderungen gestellt.

### **Fläche 83, Geisberg, Wettersdorf**

Die als gesetzlich geschütztes Biotop erfasste Feldhecke am Nordrand der Baufläche liegt randlich entlang der Geltungsbereichsgrenze. Die auf der FNP-Ebene erforderlichen Vorentscheidung zur Biotopschutzrechtlichen Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG wird unter der obigen Nr. 1. d) dieser Stellungnahme in Aussicht gestellt. (Die förmliche Ausnahmeentscheidung der Naturschutzbehörde wird zu gegebener Zeit von der Stadt Walldürn im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beantragen sein. Vorgezogene Eingriffe in das Biotop sind unzulässig.) Westlich des Plangebiets befinden sich Kernflächen, Kernräume Suchräume des Biotopverbundplans. Durch eine randliche Eingrünung und Aufnahme einer Grünfläche in den zeichnerischen Teil, sollte der landesweite Biotopverbund angemessen berücksichtigt werden. Darüber hinaus werden zur FNP-Ebene keine erhöhten Anforderungen gestellt.

### **Fläche 84, Vorderer Wasen II, Walldürn**

Im Prinzip liegt das komplette Plangebiet innerhalb der Fläche für den landesweiten Biotopverbund; die Biotopverbundflächen bestehen beinahe vollständig aus prioritären Kernflächen und Kernräumen in hoher Dichte, was die ökologische Wertigkeit des Gebiets auch für den Arten- und Lebensraumschutz auszeichnet.

Hinzu kommt, dass etliche Flächen als Dauergrünland in der amtlichen Grünlandkartierung des Regierungspräsidiums Karlsruhe erfasst sind. Innerhalb der gewünschten Planfläche wurde u. a. der FFH-Lebensraumtyp Magere Flachlandmähwiese festgestellt. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 12.10.2018 erwähnt, hat die Vermeidung eines Eingriffs in solche FFH-Lebensraumtypen Priorität.

Der vorliegende Umweltbericht bestätigt, für das geplante Gebiete „Vorderer Wasen II“, dass aktuell 11 Flächen als FFH-LRT Magere Flachlandmähwiesen erfasst wurden.

Die Vegetationsaufnahmen zu der Bewertung der Wiesenflächen bitten wir, den Unterlagen noch beizufügen.

Prinzipiell muss hier mit dem Eintreten von Umweltschäden gerechnet werden. Unter Umständen könnten zwar im Rahmen nachgelagerter Verfahren vorgezogene Sanierungsmaßnahmen gemäß Anhang II Nummer 1 der Richtlinie 2004/35/EWG in Betracht gezogen werden, was einen gleichartigen Ersatz des überplanten Lebensraumtyps in erkennbarem räumlichen Zusammenhang erfordern würde (zeitnaher Umsetzungsbeginn mit Timelag-Zuschlag). Hierzu sollte aber im Vorhinein die grundsätzliche Realisierbarkeit auch im Hinblick auf ausreichend vorhandene Flächen geprüft sein. Wir verweisen ergänzend auf obige Nr. 1. f) unserer Stellungnahme

Zudem ist bezüglich des Artenschutzes davon auszugehen, dass die Flächen essentielle Nahrungshabitate und Lebensstätten von besonders und streng geschützten (FFH-)Arten darstellen. Insofern die Planung zum „Vorderen Wasen II“ weiterhin verfolgt werden sollte, sind umfassende Kartierungen notwendig, um die dort vorkommenden Arten und ihre Lebensstätten zu erfassen (ebenfalls im umliegenden Bereich des Offenlandes und auch in Teilen des angrenzenden Waldes).

Wie bereits auf Seite 13 des Umweltberichts erwähnt, ist davon auszugehen, dass für sämtliche dort vorkommende Artengruppen (Insekten, Fledermäuse, weitere Säugetiere, Vögel, Reptilien, etc.) CEF- Maßnahmen (continuous ecological function = vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) notwendig werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG müssten diese nach europarechtlichen Vorgaben zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits nachweislich wirksam sein. Auch diese Maßnahmen müssten zudem einen unmittelbaren räumlichen Be-

zug zum betroffenen Habitat aufweisen und angrenzend neue Lebensräume schaffen, die in möglichst direkter funktionaler Beziehung mit dem Ursprungshabitat stehen.

Aus dem artenschutzrechtlichen Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann sich für manche Arten ggf. die Notwendigkeit einer Umsiedlung ergeben. Hierzu müssten die Tiere abgefangen und versetzt werden. Es müsste zudem gesichert sein, dass die Tiere in geeigneten Flächen bzw. funktionsfähigen Habitatstrukturen umgesiedelt werden können, in denen die Art entweder noch nicht vorkommt oder wo die Lebensraumkapazität nachweislich bzw. mit hoher Prognosesicherheit noch nicht ausgeschöpft ist, d. h. zum Aufnehmen der zusätzlichen Tiere auch ausreicht. Beides wird in der Regel nur für Örtlichkeiten zu erwarten sein, an denen die notwendige Habitatqualität aktuell entwickelt wurde (neu geschaffen bzw. verbessert).

Da es sich bei dem betr. Plangebiet und dem angrenzenden Bereich um großenteils bereits derart naturschutzfachlich hochwertige Flächen handelt, wie sie sonst kaum in der näheren Umgebung zu finden sind, erscheint deren weitere/zusätzliche Aufwertbarkeit allgemein schwierig.

Wir weisen daher ergänzend darauf hin, dass sich daraus für etliche Arten eine Pflicht für das Beantragen einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entwickeln kann.

Voraussetzungen einer Ausnahme, für die bei Betroffenheit bestimmter Arten das Regierungspräsidium Karlsruhe zuständig wäre, sind u. a. folgende Punkte:

- aa) überwiegendes öffentliches Interesse,
- bb) keine zumutbare Alternative mit geringeren Beeinträchtigungen für die jeweilige Art,
- cc) keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen einer Art (auf Landesebene).

Bei Umsetzung der Planung wäre demnach nicht nur der reine Flächenverlust problematisch, sondern die durchaus zu erwartende Verarmung von Fauna und Flora. Der dauerhafte Verlust an ökologisch wertvollem Lebensraum führt zu Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt und schädigt die Biodiversität. Daneben sind Einbußen bezüglich der Erholungsfunktion der Landschaft zu erwarten.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung zeigt dazu in Nr. 2.12.3 bei der Konfliktanalyse (Beeinträchtigungen und Eingriffe), dass die meisten Schutzgüter erheblich beeinträchtigt werden. Dabei wurde bei überschlägiger Betrachtung ein beachtlicher Kompensationsbedarf von rd. 1.650.000 Ökopunkten ermittelt.

Die Vielschichtigkeit der Konfliktsituationen und der erhebliche Umfang des zu erwartenden Kompensationsdefizits legt Bedenken nahe und führt aus unserer Sicht zu Fragen bezüglich der Bewältigungsmöglichkeiten.

Dieses Beeinträchtigungsszenario wird zusätzlich unterstrichen durch die Lage in einem Regionalen Grünzug, so dass hierzu auf Antrag des GVV bereits ein diesbezügliches Zielabweichungsverfahren über die Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe eingeleitet wurde. Wir haben dort entsprechende Bedenken vorgetragen.

Bei Vorgesprächen zur Behandlung des Zielabweichungsantrags haben wir ebenfalls deutlich auf die Erforderlichkeit eines nachhaltigen Kompensationskonzeptes hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde u. a. die Übereinkunft getroffen, dass wir eine Zielabweichung für die geplante Wohnbauflächenerweiterung mittragen könnten, wenn sich die Stadt Walldürn gleichzeitig zu einer Ausweisung der übrigen Restfläche des wertvollen westlichen Offenlandgebiets als geschützter Landschaftsbestandteil im Sinne des § 29 BNatSchG verpflichtet. Hierzu ist in den vorliegenden Verfahrensunterlagen allerdings keinerlei Beleg zu finden.

Aufgrund aktuellem Anlass ist mitzuteilen, dass sich nach unserer Einschätzung innerhalb der geplanten Wohnbaufläche zudem auch mehrere Streuobstwiesenbereiche befinden, die sich gemäß § 33a NatSchG wegen ihrer Größe (> 1.500 m<sup>2</sup>) im vorliegenden Fall momentan als Planungssperre erweisen, was nicht allein im Wege der Abwägung durch den Planungsträger zu überwinden ist. Die Planungssperre lässt sich für den FNP entweder durch Verzicht auf diese

Fläche vermeiden oder aber durch eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde nach § 33a Abs. 2 NatSchG überwinden. Auf der FNP-Ebene bedarf es dazu im Verfahren einer Feststellung der unteren Naturschutzbehörde zum Vorliegen einer objektiven Ausnahmelage. An dieser Stelle kann die Feststellung nach dem derzeitigen Stand der Verfahrensunterlagen nicht ohne Weiteres in Aussicht gestellt werden. Hierzu bedarf es ergänzender Untersuchungen bzw. eines Antrags des Planungsträgers mit näheren Angaben zum Vorliegen der fachlichen und rechtlichen Voraussetzungen. Eine diesbezügliche Klärung hat vor Beschluss über den FNP zu erfolgen. Auf Nr. 1. e) unserer obigen Stellungnahme wird verwiesen.

Wenn überhaupt, kann sich die Gesamtproblematik nur über ein sehr ambitioniertes hochwertiges Kompensationskonzept mit einem umfassenden Maßnahmenpaket einschließlich der Berücksichtigung der Anliegen des Artenschutzes, der FFH-Lebensraumtypen, des Streuobstwiesenschutzes und mit einer Sicherung der restlichen Offenlandfläche möglichst als geschützter Landschaftsbestandteil bewältigen lassen.

Selbst für die abstrakter gehaltene Betrachtungsebene des Flächennutzungsplans erscheinen die Aussagen in der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung unter Nr. 2.12.4 (Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen und Ausgleich der Eingriffe) recht allgemein gehaltenen und lassen angesichts der gegebenen besonderen naturschutzfachlichen Situation eine überzeugende Aussagekraft vermissen.

Wir bitten daher, zu den oben angesprochenen Punkten aussagefähige Ergänzungen vorzunehmen, welche auch die Realisierbarkeit der vielschichtigen und umfänglichen Maßnahmen unter Berücksichtigung eines verstärkten räumlichen Zusammenhangs zumindest dem Grunde nach nachvollziehbar und realistisch aufzeigen.

#### **Fläche 85, Roter Weg, Walldürn**

Die von uns in der vorausgegangenen Stellungnahme genannten Anregungen bezüglich der Schaffung aufwertender Biotopverbundelemente bzw. Biotopgestaltungsmaßnahmen und deren Festlegung in einer zeichnerischen Darstellung, wurde bislang nicht ausreichend berücksichtigt. Ebenso wurde nicht auf den südlich gelegenen Streuobstflächenanteil verzichtet.

Wir halten daher zwar gewisse Bedenken aufrecht.

Bei Berücksichtigung deutlicher Ausgleichsmaßnahmen im nachgelagerten Verfahren, die insbesondere den funktionalen Verlust im räumlichen Zusammenhang verstärkt berücksichtigen (insbes. zum Biotopverbund) wären wir bereit, die Bedenken für diese Fläche zurückzustellen. Unseres Erachtens ist dazu ergänzend zu prüfen, ob im räumlichen Zusammenhang ausreichend Flächen verfügbar sind, auf denen die Möglichkeit bestehen wird, später Maßnahmen mit räumlichem Bezug in angemessenem Umfang umzusetzen.

Eine Ergänzung der Verfahrensunterlagen - besonders in der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung z.B. unter der Nr. 4.12.4 (Vermeidung, Verminderung und Ausgleich) - mit verdeutlichenden Aussagen hierzu halten wir für erforderlich.

**Technische Fachbehörde  
Grundwasserschutz**

Bearbeitung:  
Telefon:



*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Der FNP umfasst unterschiedliche Vorhaben. Insgesamt sollen 12 Wohnbauflächen, zwei Gewerbebauflächen, 11 Mischgebietsflächen, drei Sondergebietsflächen und eine Grünfläche, zu einer Gewerbebaufläche gehörend, neu dargestellt werden.

Die unterschiedlichen Flächen liegen außerhalb sowie innerhalb von Wasserschutzgebieten. Der Grundwasserschutz ist bei allen Vorhaben zu berücksichtigen. Bei Vorhaben im Wasserschutzgebiet sind zusätzliche Verbote oder erhöhte Auflagen nach der jeweiligen WSG-

Verordnung zu beachten. Falls Maßnahmen nicht mit dem Grundwasserschutz vereinbar sind, ist eine Ausführung nicht möglich. Ggf. sind Ausnahmen von der jeweiligen Schutzgebietsverordnung unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen mit einem Nachweis, dass keine Gefährdung für das Grundwasser/die Wasserfassungen zu befürchten ist, zu beantragen.

Mit verschiedenen Vorhaben geht eine flächenmäßige Versiegelung einher. Die Ausführung von Flächen, durch die keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist, sollten außerhalb von Wasserschutzgebieten mit wasserdurchlässigen Belägen vorgegeben werden.

Die Gebietsbezogenen Flächensteckbriefe sind hinsichtlich der WSG zu überarbeiten. Angegeben werden sollte nicht nur die Schutzgebietszone, sondern auch die Zuordnung zum entsprechenden Wasserschutzgebiet/der Schutzgebietsverordnung (z.B. Zone III, WSG Brunnen Herrenau und Quelle Erfelder Mühle). Ggf. könnten auch entsprechend relevante Verbote direkt genannt werden.

Ebenfalls zu überarbeiten sind die Angaben zu den WSG-Zonen. Beispielsweise ist im Flächensteckbrief zum Vorhaben 41, HDH-Bretzingen: Hecken-Schleifwehr-Erweiterung die Lage in Zone IIIA eines WSG angegeben. Die Fläche liegt jedoch in Zone III des WSG zum Schutz der Brunnen Brunnen Herrenau und Quelle Erfelder Mühle. Eine Unterteilung in Zone IIIA und IIIB ist in diesem WSG nicht vorhanden. Steckbrief 57, „Erftalstraße“ ist ebenso falsch. Eine WSG-Zone IIA gibt es hier nicht.

Alle Steckbriefe sind daher zu kontrollieren und zu überarbeiten. Bei Bedarf können zur genauen Verortung der WSG Shape-Dateien von der Unteren Wasserbehörde zur Verfügung gestellt werden.

Die im folgenden genannten Wasserschutzgebiete sind relevant für die Vorhaben in den entsprechend zugeordneten Gemeinden:

WSG Brunnen Herrenau und Quelle Erfelder Mühle: Vorhaben Bretzingen, Waldstetten  
WSG Paulusbodenquelle Höpfingen: Vorhaben Hardheim  
Zukünftiges WSG Marsbachbrunnen WAD: ggf. Vorhaben Walldürn

Die Planflächen in Walldürn 72 (G – „VIP III“) und 45 (M und G – „Ziegelhütte“) liegen derzeit nicht in einem Wasserschutzgebiet. Aktuell wird das Wasserschutzgebiet für die Marsbachbrunnen der Stadt Walldürn neu abgegrenzt. Die Arbeiten sind noch nicht abgeschlossen. Beim derzeitigen Kenntnisstand kann noch nicht ausgeschlossen werden, dass die Planflächen im neuen Wasserschutzgebiet liegen könnten (Zone III oder IIIA oder IIIB).

Die nachfolgenden Hinweise sind besonders neben den allgemeinen gesetzlichen Vorgaben zum Grundwasserschutz sowie den entsprechenden Schutzgebietsverordnungen zu beachten:

Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.

Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.

Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können.

Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen.

**Technische Fachbehörde  
Abwasserbeseitigung**

Bearbeitung:  
Telefon:

*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

In den Steckbriefen sind Anschlussmöglichkeiten für die Entwässerung benannt.

Wir möchten darauf hinweisen, dass bei einem Anschluss der geplanten neuen Bauflächen an die Bestandkanalisation ggf. Aufdimensionierungen bzw. sonstige Neubauten/ Veränderungen/ Erweiterungen der Abwasseranlagen erforderlich werden, um das Abwasser schadlos ableiten zu können, die je nach Aufwand, einen nicht unerheblichen Kostenfaktor darstellen können.

**Technische Fachbehörde  
Oberirdische Gewässer**

Bearbeitung:  
Telefon:

*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 12.10.2018.

Hinweis:

Südwestlich des Plangebietes 54 M „Gütleinsäcker IV“ verläuft der „Brügelgraben“, ein Gewässer II. Ordnung. Der Verlauf des Gewässers wurde verändert und auch entsprechend aus dem Amtlichen Digitalen Wasserwirtschaftlichen Gewässernetz in den Flächennutzungsplan übertragen. Die Hochwassergefahrenkarten wurden jedoch noch nicht fortgeschrieben, sodass der tatsächliche Verlauf des „Brügelgraben“ bezogen auf die Hochwassergefahrenkarten in diesem Bereich nicht korrekt dargestellt ist.

**Technische Fachbehörde  
Bodenschutz, Altlasten**

Bearbeitung:  
Telefon:

*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

1. Bodenschutz- und Altlastenkataster

Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Plänen sind innerhalb des Plangebietes zum Flächennutzungsplan 2030 Hardheim-Höpfingen-Walldürn diverse Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst/verzeichnet.

Im Bereich von Altlasten und/oder altlastverdächtigen Flächen können Untergrund- und ggf. auch Grundwasserverunreinigungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Im Falle von späteren Untergrundeingriffen, welche in diesen Flächenbereichen erfolgen, ist zumindest mit abfallrechtlich relevanten Aushubmaterialien zu rechnen. In Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung und Planungen werden im Bereich von Altlasten und altlastverdächtigen Flächen ggf. weitere Maßnahmen - in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde - erforderlich.

## 2. Bodenschutz

Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten bestehen gegen das geplante und beschriebene Vorhaben grundsätzlich **keine** Bedenken.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans verfügt der Planungsträger über wichtige Handlungsmöglichkeiten, um einen wirkungsvollen Bodenschutz zu gewährleisten, insbesondere dem steigenden Flächenverbrauch entgegenzuwirken.

Gemäß § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) soll mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) möchten wir hinweisen.

### **Gewerbeaufsicht**

Bearbeitung:  
Telefon:



*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen und keine Anregungen zum „Flächennutzungsplan 2030- Zieljahr 2030“.

### **FD Forst**

Bearbeitung:  
Telefon:

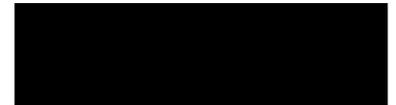


*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Wir verweisen auf unsere forstlichen Stellungnahmen vom 12.10.2018. Es sind keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken vorhanden.

### **Gesundheitswesen**

Bearbeitung:  
Telefon:



*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Zu dem o.g. Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken

**ÖPNV**

Bearbeitung:  
Telefon:



*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Gegen die Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 des GVV Hardheim-Walldürn bestehen seitens des FD ÖPNV keine Bedenken.

**Straßen**

Bearbeitung:  
Telefon:

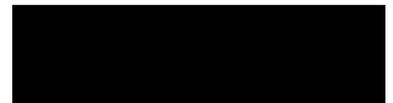


*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.

**Flurneuordnung und Landentwicklung**

Bearbeitung:  
Telefon:

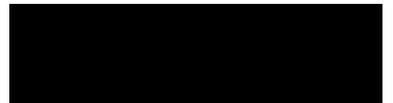


*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Keine Bedenken und Anregungen.

**Landwirtschaft**

Bearbeitung:  
Telefon:



*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Zu dem Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden und nur im nötigen Umfang umgenutzt werden. Zum Erhalt der Kulturlandschaft darf landwirtschaftliche Betriebe nicht ihre Lebensgrundlage entzogen werden. Bereits jetzt möchten wir darauf hinweisen, dass beim Eingriffs-Ausgleich keine landwirtschaftlich gut nutzbaren Flächen beansprucht werden dürfen. Der Ausgleich sollte die durch Aufwertung bereits vorhandener Biotopstrukturen oder durch den Erwerb von Ökokontopunkten erfolgen. Im NOK sind in großem Umfang Ökokontopunkte vorhanden und können zum Ausgleich erworben werden.

**Vermessung**

Bearbeitung:  
Telefon:



*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.



# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

ABTEILUNG 2 - WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Gemeindeverwaltungsverband  
Hardheim-Walldürn  
Friedrich-Ebert-Str. 11  
74731 Walldürn

Karlsruhe 19.08.2020

Name

Durchwahl

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)

Nur per Mail an:

[REDACTED]

 **GVV Hardheim-Walldürn; Flächennutzungsplan 2030;  
Behördenbeteiligung gem. § 4 II BauGB**

[REDACTED]

sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 26.06.2020. In unserer Funktion als **höhere Raumordnungsbehörde** nahmen wir bereits mit Schreiben vom 09.10.2018 Stellung. Ergänzend hierzu äußern wir uns folgendermaßen:

### Wohnbauflächenbedarf

Die Errechnung des Wohnbauflächenbedarfs wurde zwischenzeitlich in zwei Varianten durchgeführt: auf Basis der Methodik des Hinweispapiers zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg vom 15.02.2017 wie auch mit der Methodik des Verbands Region Rhein-Neckar, welche im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans entwickelt wurde. Beide Berechnungsansätze wurden durch das Hinzuziehen von „Sondereffekten“ in Form diverser Zusatzbedarfe modifiziert, wodurch sich die Ergebnisse merklich erhöhen.

Dienstgebäude Markgrafenstraße 46 · 76133 Karlsruhe · Telefon 0721 926 0 · Fax 0721 93340220

abteilung2@rpk.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de

ÖPNV Haltestelle Marktplatz · Parkmöglichkeit Schlossplatz Tiefgarage

Im Ergebnis wird bis 2033 ein Brutto-Wohnbauflächenbedarf von 51,59 ha (WM) bzw. 40,56 ha (VRRN) errechnet. Nach Abzug der vorhandenen Potentiale ergeben sich, entsprechend des vorliegenden Erläuterungsberichts, Bedarfswerte von 38,38 ha (WM) bzw. 27,35 ha (VRRN) für den GVV. Die höhere Raumordnungsbehörde kommt dahingehend zu den folgenden Einschätzungen:

- Nach unseren Berechnungen ergibt sich bei Anwendung der jeweiligen Methodik, Zugrundelegung der vorgesehenen Dichtewerte aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) und der Hauptvariante mit Wanderungen des Statistischen Landesamtes zunächst ein relativer Bedarf von 27,3 ha (VRRN) bzw. 29,4 ha (WM). Dies bedeutet gegenüber der vorliegenden Begründung eine Abweichung von ca. 9 ha bei Berechnung nach Hinweispapier.
- Die angezeigten „Sonderbedarfe“ im Umfang von 350 EW in Walldürn (Bundeswehr, Procter & Gamble) sowie 450 EW in Hardheim (Bundeswehr) tragen wir mit, auch wenn es sich derzeit nur um grobe Annahmen handelt. Wir bitten jedoch, die regionalplanerisch vorgesehenen Dichtewerte von 60 bzw. 40 EW pro ha heranzuziehen, wodurch sich 7,5 ha für Hardheim bzw. 5,8 ha für Walldürn ergeben. Hieraus ergäbe sich ein relativer Flächenbedarf inkl. Sonderbedarfen von 40,6 ha (VRRN) bzw. 42,8 ha (WM) für den GVV.
- Wir akzeptieren den vorliegenden Ansatz von Baulücken- und Innenentwicklungspotentialen im Umfang von insgesamt knapp 6 ha für die GVV als präzierte und verbesserte Betrachtung (inkl. Eigentümerabfrage) gegenüber dem vorherigen Entwurf. Darüber hinaus werden ca. 7,3 ha noch offene Wohnbauflächen aus rechtsgültigen Bebauungsplänen in Ansatz gebracht. Die Nichtanrechnung der Baugebiete „Vordere Steinig III“, „Gütleinsäcker IV“ und „Steinacker-Auerberg II“ (insgesamt 16 ha) ist bereits vorabgestimmt.

Im Ergebnis sehen wir einen absoluten **Wohnbauflächenbedarf von 27,4 ha (WM) bzw. 29,6 ha (VRRN)** (Hardheim 11,1 bis 11,9 ha; Höpfingen -0,8 bis 3,5 ha; Walldürn 14,1 bis 17,1 ha), den wir mittragen.

#### Gewerbeflächenbedarf

Zu den Darstellungen bzgl. des Gewerbeflächenbedarfs bestehen von unserer Seite keine Anregungen oder Bedenken hinsichtlich der Neuausweisung zweier Gewerbeflächen mit einem Gesamtumfang von 1,19 ha.

## Betroffenheit raumordnerischer Belange

### *Hardheim*

- Für den Bereich der Fläche Nr. 59 „Dornberger Straße“ (0,23 ha) legt der Regionalplan einen Regionalen Grünzug gem. PS 2.1.1 Z ERP und ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft gem. PS 2.3.1.2 Z ERP fest. Laut vorliegender Planbegründung wurden seitens der unteren Landwirtschaftsbehörde keine Bedenken hinsichtlich der kleinräumigen Arrondierung geäußert. Wir stimmen der kleinräumigen Planung im Rahmen des maßstabsbedingten Ausformungsspielraums des Regionalplans zu.
- Für den Bereich der Fläche Nr. 66 „Rütschdorf Süd“ (0,38 ha) legt der Regionalplan einen Regionalen Grünzug gem. PS 2.1.1 Z ERP fest. In der Erläuterungskarte „Natur, Landschaft und Umwelt“ des VRRN ist der Bereich mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und den Biotopverbund gekennzeichnet. Gemäß der Planbegründung ist eine entsprechende Eingrünung vorgesehen, um die Wirkungen auf den Biotopverbund zu kompensieren. Wir stimmen der kleinräumigen Planung im Rahmen des maßstabsbedingten Ausformungsspielraums des Regionalplans zu.
- Für den Bereich der Flächen Nr. 67 „Vollmersdorf Südwest“ (0,28 ha) und Nr. 68 „Vollmersdorf Südost“ (0,25 ha) legt der Regionalplan ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft fest. Entsprechend der vorliegenden Planbegründung sollen mit den Flächen Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige Landwirtschaftsbetrieben geschaffen werden. Seitens der unteren Landwirtschaftsbehörde wurden laut Erläuterungsbericht keine Bedenken hinsichtlich der kleinräumigen Arrondierungen vorgetragen. Wir stimmen im Rahmen des maßstabsbedingten Ausformungsspielraums des Regionalplans zu.

Keine raumordnerischen Bedenken bestehen mit Blick auf die Flächen Nr. 57, 58, 61, 62, 63 und 65 sowie auf die aus dem FNP 2030 übernommenen Flächen, einschließlich der modifizierten Flächen Nr. 56, 45 und 46. Der geringfügigen Überschneidung der erweiterten Fläche Nr. 45 (0,5 ha) mit einem Regionalen Grünzug stimmen wir im Rahmen des maßstabsbedingten Ausformungsspielraums des Regionalplans zu.

### *Höpfingen*

- Der Planung eines Nahversorgungsstandortes durch Fläche Nr. 26 (0,53 ha) stimmten wir im Rahmen des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens mit

Schreiben vom 10.07.2020 bereits zu. Belange der Raumordnung stehen der geplanten Darstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegen.

- Für den Bereich der Fläche Nr. 29 „Glöckle III“ (0,44 ha) legt der Regionalplan einen Regionalen Grünzug gem. PS 2.1.1 Z ERP und ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gem. PS 2.2.1.2 Z fest. Insoweit entsteht ein Konflikt mit diesen beiden Zielen der Raumordnung, der jedoch im Rahmen der maßstabsbedingten Ausformung überwindbar ist.

Keine raumordnerischen Bedenken bestehen mit Blick auf die Flächen 27, 28, 30 sowie auf die aus dem FNP 2030 übernommenen Flächen. In der Planbegründung wird ausgeführt, dass mit Fläche Nr. 29 ein Ersatz für die Flächen Nr. 22 und 25 geschaffen werden soll, deren Erschließung aufgrund schwieriger topographischer Verhältnisse nicht vorgesehen ist. Besagten Flächen sollten daher auch aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.

#### *Walldürn*

- Für den Bereich der Fläche Nr. 77 „Neusaß Südost“ (0,36 ha) legt der Regionalplan einen Regionalen Grünzug gem. PS 2.1.1 Z ERP fest. In der Erläuterungskarte „Natur, Landschaft und Umwelt“ des VRRN ist der Bereich mit besonderer Bedeutung für die Naherholung gekennzeichnet. Aufgrund des spornförmigen Eingriffs in den Regionalen Grünzug steht besagtes Ziel der Raumordnung einer baulichen Entwicklung am betreffenden Standort entgegen.
- Für den Bereich der Fläche Nr. 83 „Geisberg“ legt der Regionalplan ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft gem. PS 2.3.1.2 Z ERP fest. Auf die Bedeutung der derzeit ackerbaulich genutzten Fläche für den landwirtschaftlichen Betrieb ist noch einzugehen. Laut Planbegründung wurden seitens der unteren Landwirtschaftsbehörde keine Bedenken hinsichtlich der kleinräumigen Arrondierung geäußert. Wir stimmen der kleinräumigen Planung im Rahmen des maßstabsbedingten Ausformungsspielraums des Regionalplans zu.
- Die Fläche Nr. 84 „Vorderer Wasen II“ liegt in einem Bereich, für den der Regionalplan einen Regionalen Grünzug gem. PS 2.1.1 Z ERP festgelegt hat. Das regionalplanerische Ziel steht der Planung entgegen. Daher wurde beim Regierungspräsidium Karlsruhe der Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung gem. § 6 ROG i. V. m. § 24 LplG beantragt. Das diesbezügliche Verfahren ruht derzeit, eine positive Entscheidung ist Voraussetzung für die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan. Nach heutigem Stand steht die Festlegung als Regionaler Grünzug einer Darstellung entgegen.

Keine raumordnerischen Bedenken bestehen mit Blick auf die Flächen 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 85 und 88 sowie auf die aus dem FNP 2030 übernommenen Flächen.

#### Gesamtbewertung

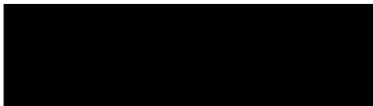
Gemäß unserer Berechnung ist, unter Berücksichtigung von 50% der Mischbauflächen, insgesamt die Darstellung von ca. 38,5 ha Wohnbauflächen geplant.

Gemäß des vorgelegten Wohnbauflächenbedarfsnachweises wird ein Bedarf von 27,35 ha (Berechnungsmethodik VRRN) bis 38,38 ha (Berechnungsmethodik Hinweispapier) angeführt. Nach unseren Berechnungen führt über die Methodik des VRRN ebenfalls zu 27,4 ha, die Methodik des WM jedoch lediglich zu 29,6 ha. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass mit 50 EW/ha in der vorgelegten Berechnung ein zu geringer Dichtewert angesetzt wurde. Von unserer Seite erfolgte die Anwendung der Dichtewerte von 60 bzw. 40 EW/ha, wie sie im ERP vorgesehen ist. Entsprechend reduziert sich der Flächenbedarf.

Wie oben beschrieben, sind wir grundsätzlich bereit, sowohl die angeführten Sondereffekte durch Militär und Arbeitsplatzmehrerung zu akzeptieren, als auch die Nichtanrechnung der derzeit nicht zu realisierenden Baugebiete. Gleichzeitig bitten wir jedoch darum, bei zukünftigen Planungen die angesprochenen Dichtewerte anzustreben und bei der jetzigen FNP-Fortschreibung auch von diesen auszugehen. Aus diesem Grund sollte geprüft werden, inwieweit die derzeitige Diskrepanz zwischen Planung und Bedarfsnachweis von ca. 9 ha erheblich reduziert werden kann, u. a. durch Herausnahme der weiteren, nicht realisierbaren Flächen Nr. 22 und 25.

Für Rückfragen und weitere Erläuterungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



**REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG**  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) - Internet: [www.rpf.bwl.de](http://www.rpf.bwl.de)  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Gemeindeverwaltungsverband  
Hardheim-Walldürn  
Baurechtsamt  
Friedrich-Ebert-Straße 11  
74731 Walldürn

Freiburg i. Br., 28.07.2020  
Durchwahl (0761)  
Name:  
Aktenzeichen:



## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim - Walldürn mit den Gemeinden Hardheim und Höpfingen sowie der Stadt Walldürn, Neckar-Odenwald-Kreis (TK 25: 6321 Amorbach, 6322 Hardheim, 6323 Tauberbischofsheim-West, 6421 Buchen (Odenwald), 6422 Walldürn, 6423 Ahorn)**

### **Benachrichtigung über die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben Az. Ilc vom 26.06.2020

Anhörungsfrist 07.08.2020

### **B Stellungnahme**

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

#### **1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

#### **2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

### **3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken**

#### **Geotechnik**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter <http://maps.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

#### **Boden**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### **Mineralische Rohstoffe**

Der Baugrund der Fläche 20 „Heidlein-Erweiterung“ in Höpfingen besteht nach den Informationen aus der Geologischen Karte 1 : 50 000 (<https://maps.lgrb-bw.de>) und einer ca. 350 m westlich gelegenen Bohrung (LGRB-Archiv-Nr. BO 6322/94) aus Lösslehm, möglicherweise geringmächtigen Tonmergel- und Kalksteinen des Unteren Muschelkalks sowie aus den darunter folgenden Tonsteinen der Rötton-Formation am Top des Oberen Buntsandsteins. Der Lösslehm und die Tonsteine der Rötton-Formation können voraussichtlich als Ziegeleirohstoff Verwendung finden, evtl. auch die Tonmergelsteine des Unteren Muschelkalks. Das bei den Baumaßnahmen anfallende Gestein sollte auf seine Eignung als Ziegeleirohstoff geprüft und möglichst einer entsprechenden Verwendung zugeführt werden. Ein möglicher Abnehmer ist das Ziegelwerk in Buchen-Hainstadt, in dem Tonsteine der Rötton-Formation als Rohstoff verarbeitet werden.

Sollte für die Fläche 20 bereits ein Baugrundgutachten vorliegen, wird um Übermittlung an das LGRB gebeten.

Darüber hinaus sind zu den Planungen keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

#### **Grundwasser**

In den Planungsgebieten laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.

**Bergbau**

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

**Geotopschutz**

Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

**Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.





# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG  
FORSTDIREKTION

Regierungspräsidium Freiburg · Landesforstverwaltung · 79095 Freiburg i. Br.

Gemeindeverwaltungsverband  
Hardheim-Walldürn  
Friedrich-Ebert-Str. 11  
74731 Walldürn

22

Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn Sitz: 74731 Walldürn				
Eing. 10. Aug. 2020				
Abtlg.				

Freiburg i. Br. 04.08.2020

Name

Durchwahl

Aktenzeichen



83 Waldpolitik und  
Körperschaftsforstdirektion

(Bitte bei Antwort angeben)

## Flächennutzungsplan 2030

Benachrichtigung über die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 26.06.2020, Zeichen: Ilc

Anlagen

Antragsvordruck (EW12)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die höhere Forstbehörde nimmt zu den vorgelegten Planungen zu den forstfachlich relevanten Teilflächen wie folgt Stellung:

### Waldinanspruchnahme – Nr. 76 Betriebserweiterung Zimmerei Bundschuh, Walldürn-Glashofen:

Bei der Planänderung dürfte es sich gem. Ortslageplan abweichend um die Änderungs-Nr. 88 handeln.

Mit diesem Änderungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Betriebserweiterung der Zimmerei Bundschuh geschaffen werden. Es ist vorgesehen, im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände eine gewerbliche Baufläche, ein Mischgebiet sowie private Grünflächen auszuweisen. In der Grünfläche sind ein Lärmschutzwall und eine Bepflanzung vorgesehen.

Im Nordosten des Änderungsbereiches wird auf einer Fläche von ca. 0,2 ha Wald im Sinne des § 2 LWaldG überplant. Die Fläche soll im Flächennutzungsplan zukünftig als private Grünfläche dargestellt werden. Hieraus ergibt sich eine anderweitige Darstellung der Nutzungsart.

Aufgrund der geplanten anderweitigen Darstellung der Nutzungsart, wird für diese Flächen nach § 10 i.V. m. § 9 LWaldG im Rahmen der Bauleitplanung eine Waldumwandlungserklärung erforderlich.

Der Flächennutzungsplan kann in diesem Bereich erst nach Vorlage der Umwandlungserklärung Rechtskraft erlangen.

Ein entsprechender Antrag auf Umwandlungserklärung ist unter Nennung der betroffenen Flurstücke und Flächengrößen, einer forstrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie eines forstrechtlichen Ausgleichskonzeptes über die Untere Forstbehörde hierher vorzulegen. Ein Antragsvordruck (EW12) ist diesem Schreiben beigelegt.

**Einzuhaltender Waldabstand gemäß § 4 Abs. 3 LBO:**

Wir weisen darauf hin, dass bei den Planungen **Nr. 75 - Hintere Steinäcker**, Walldürn-Gerolzahn, **Nr. 76 - Im Steinig II (Wohnen)**, Walldürn-Glashofen, **Nr. 62 - Kranzbergweg**, Hardheim-Gerichtstetten und **Nr. 88 - Betriebserweiterung Zimmerei Bundschuh**, Walldürn-Glashofen, der gesetzliche Waldabstand von 30 m mit Gebäuden zum Wald gem. § 4 (3) LBO einzuhalten ist. Die Waldabstandsthematik ist im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplans bzw. der Bauanträge rechtlich zu regeln.

Gegenüber den sonstigen Planungen der Flächennutzungsplanänderung bestehen aus forstfachlicher Sicht keine Einwände.

Die untere Forstbehörde beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis erhält Nachricht von diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen



---

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Dienstag, 22. September 2020 14:14

**An:** [REDACTED]

**Betreff:** WG: Bauleitplanung - Offenlage FNP2030 Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn

Sehr geehrter [REDACTED]  
bitte entschuldigen Sie unsere Verspätete Rückmeldung. Wir verweisen nochmals ausdrücklich auf unsere Stellungnahme vom 15.08.2018. Insbesondere die erheblichen Bedenken gegenüber der Fläche 22W „Unterdorf“ werden nochmals aufgeführt. Auch im anschließend notwendigen Genehmigungsverfahren kann aus denkmalfachlicher Sicht wegen der erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Kirche Einzelbauvorhaben nicht zugestimmt werden (§15 Abs. 3 DSchG).

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Landesamt für Denkmalpflege  
im Regierungspräsidium Stuttgart  
Dienstszentrum Karlsruhe  
Moltkestraße 74  
76133 Karlsruhe

Tel: +49 (0) 721 / 926 -4811

Fax: +49 (0)711 / 904 -4544

Besuchen Sie unseren neuen Internetauftritt: <http://www.denkmalpflege-bw.de>

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail erforderlich ist.

Die Informationen zur Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person nach Artikel 13 DS-GVO können Sie unserer Homepage entnehmen: <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Seiten/datenschutz.aspx>

---



Main-Tauber-Kreis.de

Landratsamt Main-Tauber-Kreis | Postfach 1380 | 97933 Tauberbischofsheim

15

Gemeindeverwaltungsverband  
Hardheim-Walldürn  
Friedrich-Ebert-Straße 11  
74731 Walldürn

Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn Sitz: 74731 Walldürn			
Eing. 21. Juli 2020			
Abtlg.	llc		

Bauamt

Wir sind für Sie da.

Landratsamt Main-Tauber-Kreis  
Gartenstr. 1  
97941 Tauberbischofsheim



@main-tauber-kreis.de  
www.main-tauber-kreis.de

Tauberbischofsheim, 16.07.2020  
Aktenzeichen: 621.31  
(Bei Antwort bitte angeben)

### Flächennutzungsplan 2030;

hier: Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden  
nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 26.06.2020, Az.: llc

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Durchsicht der im Internet eingestellten Unterlagen wurde wiederum festgestellt, dass die überregional bedeutsame Kompostieranlage auf dem Grundstück Flst. Nr. 8738/3 der Gemarkung Schweinberg in den Planunterlagen nicht dargestellt und in der Erläuterung nicht erwähnt ist. Diesbezüglich wird daher nochmals auf unsere Stellungnahme vom 14.09.2018 verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen



Öffnungszeiten Mo.-Fr. 8.00 bis 12.30 Uhr, Do. 8.00 bis 18.00 Uhr  
Weitere Termine nach Vereinbarung  
Bankverbindung Sparkasse Tauberfranken, Konto 200 23 35, BLZ 673 525 65  
IBA Nummer DE 29 6735 2565 0002 0023 35 SWIFT-BIC: SOLADES1TBB  
Internet www.main-tauber-kreis.de E-Mail infos@main-tauber-kreis.de

Partnerschaften  
Landkreis Bautzen, Sachsen  
Komitat Tolna, Ungarn  
Landkreis Zabkowice, Polen



NABU RNO · Kurpfalz-Centrum 10 · 69181 Leimen

GVV Hardheim-Walldürn

Friedrich-Ebert-Str. 11  
74731 Walldürn

**Rhein-Neckar-Odenwald**

NABU\_RNO@onlinehome.de

Leimen, den 23.07.2020

**Betreff: Flächennutzungsplan 2030 GVV Hardheim-Walldürn**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Im Namen und mit Vollmacht des anerkannten Naturschutzverbands Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU), Landesverband Baden-Württemberg, nehmen wir wie folgt Stellung zur geplanten Wohnbaufläche („Vorderer Wasen II“) in Walldürn. Aus Zeitgründen wird nur diese Fläche behandelt. Dies bedeutet nicht, dass wir uns mit der Ausweisung weiterer Wohn- und Gewerbegebietsflächen einverstanden erklären.

**a) Zweifel an der prognostizierten Einwohnerentwicklung**

Aufgrund der Erweiterung bzw. Sicherung des Bundeswehrstandortes werden 200 neue Einwohner prognostiziert, ohne dass eine Herleitung der Zahlen nachvollziehbar möglich ist. Ebenso werden aufgrund der Erweiterung von Procter&Gamble weitere 200 neue Einwohner erwartet, wobei auch dies nur eine unbegründete Mutmaßung ist.

In der Summe rechnet die Stadt Walldürn mit rund 350 neuen Einwohnern. Die Differenz von 50 Einwohnern zwischen den prognostizierten Zahlen und der letztendlichen Annahme wird ebenfalls nicht erklärt. Dies lässt vermuten, dass es sich bei allen Angaben nur um grob geschätzte Annahmen handelt, die aber dennoch in einen zusätzlichen Flächenverbrauch von 7 ha münden sollen. So kann und darf mit dem kostbaren Gut Boden nicht umgegangen werden. Ganz

**NABU Rhein-Neckar-Odenwald**

Kurpfalz-Centrum 10  
Römerstr. 2-4  
69181 Leimen  
Tel. +49 (0)6224-8287568

NABU\_RNO@onlinehome.de  
www.NABU-RNO.de

**Kontoverbindung**

Sparkasse Heidelberg  
BLZ 672 500 20  
Konto 49913  
IBAN DE19 6725 0020 0000 0499 13  
BIC SOLADES1HDB

Der NABU ist ein staatlich anerkannter Naturschutzverband (nach § 63 BNatSchG) und Partner von Birdlife International. Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar. Erbschaften und Vermächtnisse an den NABU sind steuerbefreit.

abgesehen davon, dass die Vergangenheit ja gezeigt hat, dass ein Bundeswehrstandort auch recht schnell geschlossen werden kann.

### **b) Umsetzung Innenentwicklungspotenzial**

Derzeit wird in ganz Deutschland an einer Reform der Grundsteuer gearbeitet. In Baden-Württemberg zeichnet sich ab, dass es in Zukunft auf eine reine Bodenwertsteuer hinausläuft ohne Berechnung des Gebäudebestandes. Somit werden zukünftig unbebaute Grundstücke stärker besteuert werden und die Besitzer somit leichter zum Verkauf bereit sein.

Dies betrifft sowohl das geplante Neubaugebiet Steinacker-Auerberg II als auch die Flächen „Areal ehemals Aldi“, „Areal Anwesen Pernpaintner“ und „Areal Leis“. Somit sollten zunächst bereits erschlossene und innenstadtnahe Areale genutzt werden, bevor „auf der grünen Wiese“ gebaut wird.

### **c) Neuer Wohnraum durch Aufstockung**

Allein durch Aufstockung der vorhandenen Wohnhäuser könnte vielfältiger neuer Wohnraum geschaffen werden ohne weitere landwirtschaftliche Flächen zu zerstören. Dieses Potential wurde nicht berücksichtigt.

### **d) absehbares Freiwerden von Wohnraum**

In Walldürn gibt es viele Einfamilienhaus-Siedlungen aus den 1950er und 1960er Jahren. Aufgrund der Altersstruktur der Eigentümer werden viele Immobilien in den kommenden Jahren dem Markt zugeführt werden. Diese frei werdende Wohnfläche wurde in keinsten Weise bei der Bedarfs-Berechnung berücksichtigt.

### **e) Zerstörung landwirtschaftlicher Nutzfläche**

Mit der Umsetzung des Neubaugebiets „Vorderer Wasen II“ würde wertvolle landwirtschaftliche Nutzfläche unwiederbringlich zerstört werden. Wir können nicht auf der einen Seite die Erzeugung regionaler landwirtschaftlicher Produkte fordern und auf der anderen Seite den Landwirten kontinuierlich eine Fläche nach der anderen zubauen, bis eine wirtschaftliche Hofgröße nicht mehr möglich ist.

### **f) Kernfläche im Biotopverbund**

Das geplante Neubaugebiet „Vorderer Wasen II“ liegt komplett in einer Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Eine Überbauung dieser Flächen würde die Biotopverbund-Planung des Landes Baden-Württemberg ad absurdum führen.

### **g) Verlust wertvoller Streuobstwiesen-Gebiete**

Das neu erlassene „Biodiversitäts-Stärkungsgesetz“ verbessert den Schutz der Streuobstwiesen entscheidend. Sollte das Neubaugebiet „Vorderer Wasen II“ tatsächlich realisiert werden, wären umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen fällig, die die Umsetzung des Neubaugebietes für die Gemeinde Walldürn zu einem Verlustgeschäft machen. Hinzu kommt das Vorhandensein von FFH-geschützten Flachland-Mähwiesen welche in besonderem Maße erhaltenswert sind, da sich Flachland-Mähwiesen bereits jetzt in einem als „ungünstig-schlecht“ eingestuften Erhaltungszustand befinden, was das Land als Pflichtaufgabe dringen ändern muss. Ein weiteres Hemmnis ist, dass es in der Region kaum noch Flächen gibt, auf denen naturschutzfachlich wertvolle Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können, die auch die Fläche des bisherigen Streuobstwiesengebietes abbilden. Kleinteilige Maßnahmen hier und dort können nicht die Wertigkeit des flächigen, zusammenhängenden Gebietes „Vorderer Wasen“ ausgleichen.

### **h) Regionalplan wird ignoriert**

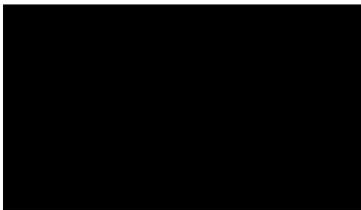
Regionale Grünzüge dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung. Durch die Planung eines Neubaugebietes in einem Regionalen Grünzug wird der Regionalplan komplett unterlaufen. Es kann nicht sein, dass in jahrelanger Arbeit ein Regionalplan mit Freiraum-Sicherung aufgestellt wird, nur um diese Freiräume ohne ausreichend schwerwiegende Gründe wieder zu streichen. Der NABU wird sich dafür einsetzen, dass das Gebiet „Vorderer Wasen“ nicht noch durch die Hintertür in den neuen Regionalplan aufgenommen wird.



**Durch verstärkte Maßnahmen der Innenentwicklung und eine realistischere Einschätzung der zukünftigen Einwohnerzahl lässt sich der Bedarf an Wohnbaufläche so stark verringern, dass auf eine Ausweisung des Neubaugebiets „Vorderer Wasen II“ verzichtet werden kann.**

Daher lehnt der NABU Bezirksverband Rhein-Neckar-Odenwald in Übereinstimmung mit dem NABU Hardheim die Genehmigung des Baugebietes „Vorderer Wasen ab.

Mit freundlichen Grüßen



Geschäftsführerin NABU Bezirksverband Rhein-Neckar-Odenwald

in zusätzlicher Vertretung des NABU Hardheim



Gemeindeverwaltungsverband  
HARDHEIM-WALLDÜRN

Name, Vorname:

Anschrift:

Stellungnahme:

wir wissen jetzt,  
dass das neue Baugebiet  
direkt an unser Grundstück  
fächet, es betrifft uns  
aber nicht so sehr, da  
wir wahrscheinlich nicht  
mehr am Leben sind,  
wenn gebaut wird und  
wir deshalb das  
„Naherholungsgebiet“  
noch genießen können!!!

30.6.20

Unterschrift

Datum

Stellungnahme Nr. 3



[Redacted]  
GVV Hardheim-Walldürn

[Redacted]  
Friedrich Ebert Str. 11

74731 Walldürn

Hardheim, der 4. August 2020

Sehr geehrter [Redacted]

gegen die von Ihnen vorgelegten „Umweltbericht und Umweltprüfung“ des Entwurfs zum FNP 2030 GVV Hardheim-Walldürn erhebe ich rechtliche Bedenken:

In den Vorbemerkungen des vorgelegten Umweltbericht erklären die Verfasser:

*„Die Umweltprüfung und der Umweltbericht befassen sich nur mit den neuen Darstellungen. Alle anderen, bereits im rechtskräftigen FNP dargestellten Flächen werden in ihrer bisherigen Abgrenzung in die Neuaufstellung übernommen. Für diese Flächen wurde bereits im damaligen Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Eine weitere Berücksichtigung dieser Flächen ist daher nicht nötig.“*

Diese Rechtsauffassung verkennt die Rechtslage und die verfahrensrechtliche Bedeutung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts. Bei der Erstellung von Umweltbericht und Umweltprüfung ist die jeweils aktuelle Rechtslage zu beachten. Das BauGB wird ständig geändert und aktualisiert, so wurde im Mai 2017 das BauGB in der seit dem 1. Oktober 2017 geltenden Fassung bekannt gemacht. Die Neufassung berücksichtigte seit der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 23. September 2004 insgesamt 22 Änderungen.

Nach § 2a hat der Gemeindeverband 'im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens .....2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.'

Der Umweltbericht hat laut Anlage1 (BGBl. I 2017, 3720 — 3721 )zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c ....folgende Bestandteile: '2. eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umwelt-

auswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben: a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann; ...'

Seit der ursprünglichen Aufstellung des Flächennutzungsplanes haben sich nicht nur Fachplanungen überholt und wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen geändert. Auch eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht von vor 20 Jahren entspricht nicht dem Stand des Verfahrens heute, die damals vorgefundenen ökologischen Gegebenheiten sind völlig andere als heute und die damaligen Prüfungen und Berichte beziehen sich auf völlig andere Sachverhalte und sind vollkommen ungeeignet, die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes heute für eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 auch nur ansatzweise zu benennen. Auch der rechtliche Rahmen in Bezug auf Natur- und Klimaschutz, die tatsächlichen Gegebenheiten in Bezug auf die Entwicklung und aktuelle Lage von Natur und Landschaft, Biotop- und Artenschutz, gefährdete Tiere und Pflanzen, Klimawandel und vieles mehr unterliegen einem ständigen Wandel, die Bedeutung der angesprochenen Punkte ist auch angesichts des fortschreitenden Klimawandels heute erheblich höher als vor 20 Jahren.

Umweltprüfung und Umweltbericht auf Basis der aktuellen Rechtslage und des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sind wesentliche und unverzichtbare Teile im Aufstellungsverfahren eines Bauleitplans, weiterhin liegen wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange noch immer nicht vor, die Begründung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf einen in wesentlichen Teilen unvollständigen Umweltprüfung und Umweltbericht, wie es sich aus aus oben dargestellten bereits vorliegende Stellungnahmen von Bürgern sind nicht im Internet veröffentlicht, sodass das Auslegungsverfahren insgesamt den Anforderungen eines rechtsstaatlichen Verfahrens nicht gerecht wird.

Ich beantrage daher, das Auslegungsverfahren aufzuheben und nach erfolgter, vollumfänglicher Umweltprüfung und nach deren Bewertung in einem aktuellen Umweltbericht in Bezug auf die Ausweisung aller, auch der im alten Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Gebiete und nach Vorlage aller Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erneut durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

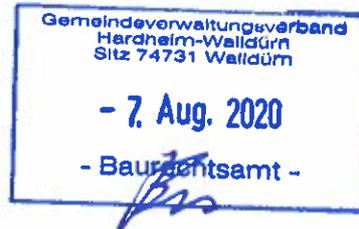
 Und: Bleiben Sie gesund!



GVV Hardheim-Walldürn

Friedrich Ebert Str. 11

74731 Walldürn



Hardheim, der 6. August 2020

An den

Gemeineverwaltungsverband Hardheim Walldürn

1. Stellungnahme zur Ausweisung der Hofackergärten Hardheim als Gemischtes Baugebiet §1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO im Entwurf
2. Stellungnahme „Umweltbericht und Umweltprüfung“ des Entwurfs zum FNP 2030 GVV Hardheim-Walldürn sowie zu den noch nicht vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und zu den vorliegenden und nicht ausliegenden und im Internet nicht veröffentlichten Stellungnahmen von Bürgern.
3. Antrag auf Aufhebung des Offenlegungsverfahrens des Flächennutzungsplan-Entwurfs 2030 wegen erheblicher verfahrensrechtlicher Mängel, die beim jetzigen Verfahrensstand nicht mehr heilbar sind und Wiedereintritt in einen Verfahrensstand, bei dem die fehlende(n) Umweltprüfung(en) und der (die) mangelhafte(n) Umweltbericht(e) nachgeholt beziehungsweise berichtigt werden können, hilfsweise die Aufhebung des Verfahren insgesamt.

Zu 1.

- Die Ausweisung als Mischgebiet steht im Widerspruch zur "fortgeschrittenen Planung zur Städtebaulichen Entwicklung" im Gewann Hofackergärten der Gemeinde

Hardheim, in der eine ausschließliche Wohnbebauung vorgesehen ist. Eine „Vor-ratsausweisung“ Mischgebiet ist unzulässig

- Weiter wäre zu prüfen, ob die zugrunde gelegten Bedarfszahlen an Bauplätzen, die auf Basis von Zahlen aus 2015 und somit der außerordentlichen Lage zu Zei-ten der Flüchtlingskrise zu hoch gegriffen und angesichts der zu erwartenden, sich aus den außerordentlich hohen, Corona-bedingten Verschuldung der öffentli-chen Haushalte ergebenden Zinssteigerungen in naher Zukunft die Bedarfe an Bauplätzen nicht bald implodieren. Auch bei der Einschätzung eines möglichen Mehrbedarfs in Bezug auf die aktuell stattfindende Reaktivierung der Kaserne als nennenswerten Bundeswehrstandorts stellt sich die Frage, ob dieser Umstand den nächsten oder übernächsten Verteidigungsminister überdauert. Und in Bezug auf einen entstehenden Bedarf an Bauflächen wird übersehen, dass die Soldaten in der Regel ihre Unterkunft in der Kaserne finden und an ihren freien Tagen nach Hause pendeln. Und ob die wenigen Offiziere auch mit Blick auf das bisherige Auf und Ab des Bundeswehrstandorts und angesichts drohender Versetzungen aus-gerechnet in Hardheim ihren Lebensmittelpunkt sehen werden und hier bauen wollen, ist mehr als fraglich.
- In Bezug auf umweltbezogene klimatische Auswirkungen auf die Menschen, ins-besondere auf Kinder und ältere Menschen und deren Gesundheit bilden die Ho-fackergärten angesichts der Klimaerwärmung als Kaltluftgebiet und Naherho-lungsgebiet, Kleingartenanlage mit Möglichkeit der Kleintierhaltung ein Refugium für die Anwohner und Parzellenbesitzer unmittelbar am Ortskern. Dies und der in Zukunft aufgrund des schon stattfindenden Klimawandels steigende Bedarf an solchen Flächen werden im gesamten Entwurf nicht oder zumindest nicht im aus-reichenden Maß berücksichtigt.
- Das Gewann Hofackergärten in Hardheim, das im bestehenden Flächennutzungs-plan als Gemischtes Baugebiet nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO ausgewiesen ist, stellt sich heute dar als eine Grünfläche mit vielen verschiedenen Habitaten und einer ausgeprägten Bio-Diversität, mit Fledermäusen, Zauneidechsen, Blind-schleichen, Eichhörnchen und vielen verschiedenen Vogel- und Insektenarten: Hier kreisen Rotmilan und Mäusebussard, Falke und Sperber, zwitschern Distel-finken, Spatzen, Lerchen, Blau- und Kohlmeisen, Gartenrotschwanz, Rotkehl-

chen, Girlitz, Stieglitz, Dompfaff, Kleiber, Amsel, Kernbeißer, Eichelhäher, Bunt- und Grünspecht, Hänfling ....., summen Holzbiene, Steinhummeln und Hornissen (besonders geschützt), flattern Schmetterlinge wie Schwalbenschwanz und Segelfalter (stark gefährdet), Tagpfauenauge, Kaisermantel, kleiner Fuchs, Distel- und Zitronenfalter in der Sonne, Eulen und Taubenschwänzchen nach Sonnenuntergang, leuchten die Weibchen der Glühwürmchen (gefährdet) in der Dämmerung, krabbeln Hirschkäfer (FFH geschützt) und Rosenkäfer, verstecken sich Igel im Laub und und und...

Wiesen, verschiedene Gehölzstrukturen, Streuobstbestände, naturnahe Gartenstrukturen, Freiflächen, der unmittelbar angrenzende Riedbach mit dichten Baumsaum deuten auf eine hohe ökologische Wertigkeit, eine erneute Ausweisung zum gemischten Baugebiet ohne aktuelle Umweltprüfung und Beurteilung im Umweltbericht wäre ein offensichtlicher Rechtsverstoß und kann nicht hingenommen werden.

- Es wäre zu prüfen, ob die Hofackergärten nicht mit den unweit liegenden geschützten Wacholderheide-Flächen ein wichtiger Baustein eines Biotopverbunds nach § 21 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG wären.

Zu 2. und 3.

In den Vorbemerkungen des vorgelegten Umweltbericht erklären die Verfasser:

„Die Umweltprüfung und der Umweltbericht befassen sich nur mit den neuen Darstellungen. Alle anderen, bereits im rechtskräftigen FNP dargestellten Flächen werden in ihrer bisherigen Abgrenzung in die Neuaufstellung übernommen. Für diese Flächen wurde bereits im damaligen Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Eine weitere Berücksichtigung dieser Flächen ist daher nicht nötig.“

Diese Rechtsauffassung verkennt die Rechtslage und die verfahrensrechtliche Bedeutung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts. Bei der Erstellung von Umweltbericht und Umweltprüfung ist die jeweils aktuelle Rechtslage zu beachten. Das BauGB wird ständig geändert und aktualisiert, so wurde im Mai 2017 das BauGB in der seit dem 1. Oktober 2017 geltenden Fassung bekannt gemacht. Die Neufassung berücksichtigte seit der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 23. September 2004 insgesamt 22 Änderungen.

Nach § 2a hat der Gemeindeverband *'im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind **entsprechend dem Stand des Verfahrens** .....2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch **die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.**'*

Der Umweltbericht hat laut Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c ...folgende Bestandteile:

'2. eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben:

a) **eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ...'**

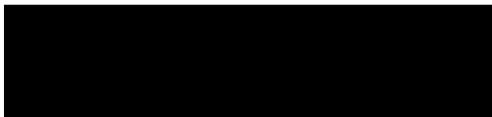
Seit der ursprünglichen Aufstellung des Flächennutzungsplanes haben sich nicht nur Fachplanungen überholt und wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen geändert. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht von vor 20 Jahren entspricht nicht dem Stand des Verfahrens heute, die damals vorgefundenen ökologischen Gegebenheiten sind völlig andere als heute und die damaligen Prüfungen und Berichte beziehen sich auf völlig andere Sachverhalte und sind vollkommen ungeeignet, die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes heute für eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 auch nur ansatzweise zu benennen. Auch der rechtliche Rahmen in Bezug auf Natur- und Klimaschutz, die tatsächlichen Gegebenheiten in Bezug auf die Entwicklung und aktuelle Lage von Natur und Landschaft, Biotop- und Artenschutz, gefährdete Tiere und Pflanzen, Klimawandel und vieles mehr unterliegen einem ständigen Wandel, die Bedeutung der angesprochenen Punkte ist auch angesichts des fortschreitenden Klimawandels heute erheblich höher als vor 20 Jahren (siehe 1., 4.Punkt)

Umweltprüfung und Umweltbericht auf Basis der aktuellen Rechtslage und des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sind wesentliche und unverzichtbare Teile im Aufstellungsverfahren eines Bauleitplans, weiterhin liegen wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange noch immer nicht vor, die Begründung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf einen in wesentlichen Teilen unvollständigen Umweltprüfung und Umweltbericht, wie es sich aus aus oben dargestellten bereits vorlie-

gende Stellungnahmen von Bürgern sind nicht im Internet veröffentlicht, sodass das Auslegungsverfahren insgesamt den Anforderungen eines rechtsstaatlichen Verfahrens nicht gerecht wird.

Das Offenlegungsverfahren ist somit aufzuheben und nach stattgefundener, vollständiger Umweltprüfung und nach Vorliegen eines aktuellen Umweltbericht in Bezug auf die Ausweisung aller, auch der im alten Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Gebiete und dann erfolgter Bewertung im Umweltbericht und nach Vorlage aller Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erneut durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen



Und: Bleiben Sie gesund!

Bitte haben Sie Verständnis, dass ich mir vorbehalte, diese Stellungnahmen Anträge ganz oder teilweise der Öffentlichkeit im Internet und in der regionalen Presse zugänglich zu machen.

erfasst Nr. 7

Einsicht- und Stellungnahme im Rahmen der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch im Gesamtfortschreibungsverfahren „FNP2030“



Gemeindeverwaltungsverband  
**HARDHEIM-WALLDÜRN**

Name, Vorname:



Anschrift:



Stellungnahme:

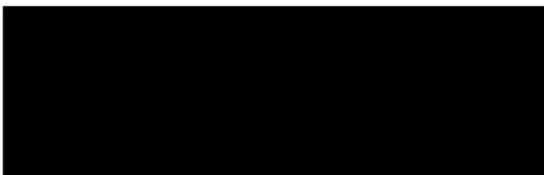
Das sehr schöne Naherholungsgebiet wird täglich von vielen Menschen jeder Altersgruppe aus Walldürn u. Umgebung genutzt.

Viele schütteln fassungslos den Kopf wenn sie auf FNP 2030 „Waven II“ hingewiesen werden.

Das recht kräftige Baugebiet „Steinacker-Puerberg II“ sollte vorrangig erschlossen werden.

Walldürn hat 282 Freiflächen die zur bebauung verwendet werden können.

Die Stadt Walldürn bemüht sich nicht ausreichend um diese Grundstücke.



13.07.20

Datum

Stellungnahme Nr. 7

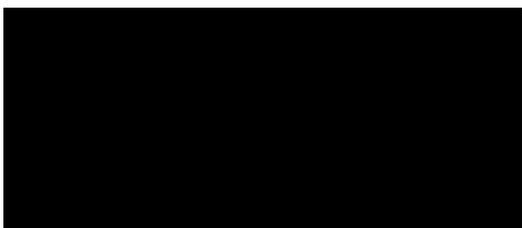
# Widerspruch zum FNP 2030

## „Vorderer Wasen II“

### Begründung:

- Das rechtskräftige Baugebiet „Steinacker-Auerberg II“ sollte vorrangig erschlossen werden
- Walldürn hat 282 Bauflächen, die Stadt bemüht sich nicht intensiv genug, daß diese bebaut werden können
- Das wunderschöne Naherholungsgebiet am Ortsrand mit Steinobstwäsen und toller Natur geht verloren.
- Laut Prognosen sind die Einwohnerzahlen in Walldürn rückläufig, deshalb sind riesige Baugebiete auf Kosten der Natur nicht nötig.
- Das sehr schöne Naherholungsgebiet wird täglich von vielen Menschen aus Walldürn und Umgebung genutzt. Viele Spaziergänger schütteln fassungslos den Kopf wenn sie auf FNP 2030 „Wasen II“ hingewiesen werden.

Walldürn, den 13.7.2020





Gemeindeverwaltungsverband  
**HARDHEIM-WALLDÜRN**

Name, Vorname:



Anschrift:



Stellungnahme:

Kein Wohnbaugebiet im  
Natur- und Naherholungsraum  
Vorderer Wasen II

- Planung nicht alternativlos
- Erst die einsturzenden Altbauten  
und historischen Gebäude in  
der Innenstadt renovieren
- zerstört Naherholungsgebiet
- Wohnbauflächen nicht nachgewiesen  
Bedarf

- Fläche liegt im Vorbehaltsgebiet  
für die Landwirtschaft

- Schulgüter betroffen
- Planungsfläche befindet sich  
im regionalen Grünzug

- laut Flyer

Unterschrift



Datum

Stellungnahme Nr. 9



Gemeindeverwaltungsverband  
**HARDHEIM-WALLDÜRN**

Name, Vorname:



Anschrift:

*Haim*



Stellungnahme:

- Ich erhebe Widerspruch, da es lt. Recherchen schon 282 Baulücken und 29 größere Flächen gibt. Das vorhandene Baugebiet *Sueberg/Steindöck* ist ja bereits genehmigt.
- Die Einwohnerzahl ist in den letzten Jahren nicht gestiegen, sondern eher rückläufig (2004 waren es 12.110 Einwohner, 2018 waren es 11.518 Einwohner)
- Der Naturstreifen zwischen Wald und Häusern würde durch die Bebauung der Planungsfäche des Vorderen Wasen II den Tieren keinen Schutz bieten.

Unterschrift



Datum *28. Juli 2020*

Stellungnahme Nr. 10

Gemeindeverwaltung  
Sitz 74731 Walldürn  
- 4. Aug. 2020  
- Baurechtsamt -

04.08.20

## **Stellungnahme zum Flächennutzungsplan 2030**

des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn,  
Teil 2 der Begründung, Umweltbericht, Anlage 1,  
Abschnitt 2.12. Vorderer Wasen II, Baufläche Nr. 84

### **1. Streuobstfläche**

Das Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat mit den Bundesländern im Jahr 2008 eine Definition des Begriffs Streuobstanbau verabredet. Daraus ergibt sich, dass nicht nur die eng mit Obstbäumen bestandenen Grundstücke Streuobstwiesen sind. Vielmehr bezieht sich der Begriff Streuobstwiese auf den weiten Abstand der verstreut stehenden Bäume und die regelmäßige Unternutzung als weiträumiges Dauergrünland. Außerdem ist die Mindestflächengröße eine Sollvorschrift und kein Ausschlußkriterium für kleinere Flächen, insbesondere, wenn sie in geringem Abstand von einander liegen. Daraus ergibt sich, dass fast die gesamte Fläche 84 Vorderer Wasen II Streuobstwiese ist und nicht nur 1,46 ha wie in Abschnitt 2.12.2 dargestellt. Das muß auch in den betreffenden Plänen berücksichtigt werden.

### **2. Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen und Ausgleich der Eingriffe**

In den Walldürner Bebauungsplänen sind schon seit Jahrzehnten Vorschriften enthalten, die den gleichen Zielen - wie im Abschnitt 2.12.4. beschrieben - dienen sollten. Sie werden aber häufig nicht beachtet. Z.B. werden Vorgärten nicht gärtnerisch gestaltet, Flachdächer auf Garagen nicht begrünt und die randliche Eingrünung nicht erstellt. In Bezug auf die aufgeführte Empfehlung, artenreiches Grünland, Obstwiesen und sonstige Gehölzstrukturen zu erhalten, zeigt die Realität bei der Realisierung des Baugebiets Vorderer Wasen, dass von der ehemaligen Streuobstwiese nicht einmal bei der Anlage der Grünanlage etwas übrig geblieben ist und in den Wohnbauflächen nur ein einziger Apfelbaum.

Nach der Gemeindeordnung § 24 (1) ist der Gemeinderat verpflichtet, zu prüfen, ob die von ihm beschlossenen Satzungen, zu denen auch die Bebauungspläne gehören, beachtet werden. Diese Aufgabe wird vom Gemeinderat bewußt nicht erfüllt. Dem Gemeinderat ist bekannt, dass die Prüfung auch von keiner anderen Stelle durchgeführt wird. Beim Auftreten von Missständen in der Gemeindeverwaltung hat der Gemeinderat für die Beseitigung durch den Bürgermeister zu sorgen. Auch der GVV nimmt viele Aufgaben der Gemeindeverwaltung wahr.

Aufgrund der langen Erfahrung ist davon auszugehen, dass die im Abschnitt 2.12.4 beschriebenen Beeinträchtigungen und Eingriffe in Walldürn kaum vermieden werden können.



Sitz: 74731 Walldürn				
Eing. 24. Juli 2020				
Ablg.	[Handwritten Signature]	[Handwritten Signature]	[Empty]	[Empty]

16.07.2020, Walldürn

### Stellungnahme zum Flächennutzungsplan 2030

Der vom Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn vorgestellte Flächennutzungsplan 2030 löst weiterhin einige Zweifel aus, was die Notwendigkeit der neuen Bauflächenausweisung angeht, insbesondere des Areals am Wasen.

Der vorgestellte Entwurf scheint immer noch widersprüchlich zu den in den offengelegten Unterlagen genannten Richtlinien und Strategien im Bezug auf den Erhalt von Naturvielfalt, Kulturlandschaften, Biotopschutz, Innenstadtentwicklung und Nachverdichtung.

Vor allem die Argumentation zur Bevölkerungsentwicklung ist nicht überzeugend. Die genannten Prognosen beruhen oftmals auf nicht belegten „Versprechen“ wie dem angeblichen Ausbau des Unternehmens Procter&Gamble und der umliegenden Bundeswehrstandorte. Weder 2018 noch 2020 sind konkrete Zahlen, die tatsächlich von den genannten Arbeitgebern bestätigt wurden, vorgelegt worden. Eine schnelle Onlinerecherche bestätigt nicht, dass diese Arbeitgeber im Moment Personal in nennenswerter Zahl suchen.

Bei der Bevölkerungsentwicklungsanalyse wäre es auch interessant, mehr ins Detail zu gehen wie die Altersstruktur in Walldürn ausfällt. Einige Wohnsiedlungen in der Stadt wurden vor 50-60 Jahren gebaut und daher werden sicherlich in absehbarer Zeit Immobilien und Bauflächen wieder auf den Markt kommen, da die jetzigen Besitzer aus finanziellen Gründen oder altersbedingt das Eigentum nicht mehr behalten wollen/können. Das gleiche betrifft auch die Einzelhandelsstruktur – viele der momentan aktiven Geschäfte haben keine Nachfolger, was die Befürchtung erlaubt, dass im Ortskern noch mehr Leerstände zu erwarten sind. Das verringert die Attraktivität der Stadt sehr.

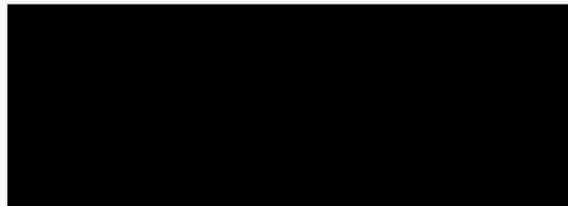
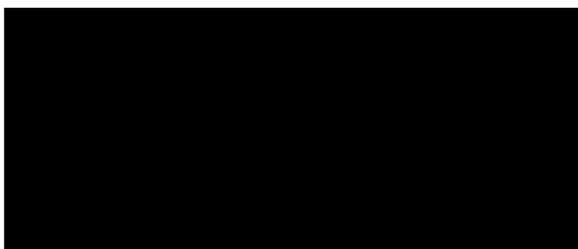
Ein weiteres Argument, dass viele Zweifel weckt, ist die Verkaufsbereitschaft der Grund- und Immobilieneigentümer. Wie in den Unterlagen erwähnt, ist diese eher gering und wie das Beispiel Steinacker-Auerberg zeigt, auch sehr komplex. Woher die Garantie, dass die Bereitschaft im Falle der Grundstücke am Wasen anders ausfallen wird? Wie die Auswirkungen der Corona-Krise sein werden, ist noch schwer abzusehen, aber ein spontaner Bau-Boom ist eher nicht zu erwarten.

Obwohl in der Stadt auch positive Beispiele in Form von neuen Investitionen zu sehen sind, scheint die bisherige Stadtentwicklung nicht immer den modernen Ansprüchen einer „L(i)ebenswerten“ Kleinstadt zu entsprechen. Ob es ein nachhaltiges Gesamtkonzept gibt, ist weiterhin nicht zu erkennen. Um einige Beispiele zu nennen: das Projekt „Leinenkugel“ ist an sich lobenswert, doch die beachtlichen Größen der ausgewiesenen Bauflächen (ca. 750 m<sup>2</sup> - 925 m<sup>2</sup>) –

an denen es ja angeblich fehlt – scheinen da kontraproduktiv. Wiederum das Kieser-Areal, das als hochattraktiv erschien und Potenzial bot für eine kreative, innenstädtische Entwicklung, wurde an einen „finanzstarken Investor (der) eine Vision für die innenstadtnahe Brachfläche hat“<sup>1</sup> verkauft – die Vision hat im Moment die Gestalt eines Lagers. Das ALDI-Areal ist weiterhin ungenutzt.

Was auch zu erwähnen ist, ist die Zeit der Offenlegung der Pläne. Genau wie vor zwei Jahren fällt diese in die Ferienzeit. Medienberichten zufolge gab es bis jetzt auch keine öffentliche Diskussion zu diesem Thema<sup>2</sup>. Dies erweckt den Eindruck, dass die Stadt auch keine Kommunikation mit den Bürgern sucht.

Generell sind wir der Meinung, dass, ehe das einzige Naherholungsgebiet der Stadt Walldürn Bauplätzen zum Opfer fällt, alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden sollten, um im Ortskern für eine Stärkung der vorhandenen Infrastruktur und eine nachhaltige, positive Entwicklung zu sorgen.



---

1 [www.rnz.de/nachrichten/buchen\\_artikel,-Buchen-Buchener-Muesli-Hersteller-Firma-Seitenbacher-nutzt-Kieser-Areal-als-Lager-\\_arid,288444.html](http://www.rnz.de/nachrichten/buchen_artikel,-Buchen-Buchener-Muesli-Hersteller-Firma-Seitenbacher-nutzt-Kieser-Areal-als-Lager-_arid,288444.html)

2 „Fränkische Nachrichten“ vom 16.07.2020, s. 13.

---

[REDACTED]

Gemeindeverwaltungsverband  
Hardheim-Walldürn

Walldürn

Walldürn, den 4. August 2020

**Stellungnahme zum Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn Stand 20.07.2018, Bereich Stadt Walldürn**

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

ich beziehe mich auf den oben genannten, im Internet eingestellten und nunmehr auch öffentlich ausgelegten Entwurf des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn Bereich Walldürn.

Folgende Stellungnahme gebe ich ab:

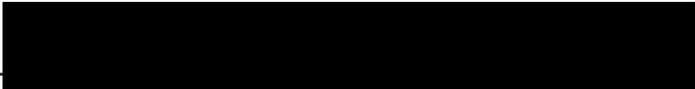
**Erhaltung und Schutz großflächig zusammenhängender Ruhegebiete**

Mit Erweiterung des Gebietes auf dem Wasen wird das letzte Naherholungsgebiet der Bevölkerung zerstört. Großflächige und freie Ruhegebiete sind dann nur noch mit dem Auto erreichbar. Vom Land geförderte Zonen für Bienen und Insekten werden zerstört. Als Imkerin benötige ich dringend diese Fläche.

**Ausgleichsflächen**

Ausgleichsflächen für die geplanten Gebiete sind nicht vorhanden und da Land sich nicht vermehrt wird es die auch nie geben, da auch die Landwirte ihre Äcker dringend benötigen und auch einige Äcker als Industriegebiet ausgewiesen werden sollen.

---



### **Immissionen**

Die Emissionen durch das Baugebiet Vorderer Wasen II zerstören den Lebensraum der im Wald und im vorgelagerten Grüngürtel befindlichen, unter Artenschutz stehenden Tiere. Die Immissionen auf die geschützten Arten zerstören noch die letzten vorhandenen Vogelbestände. Der in der Nähe verlaufende europäische Wildwanderweg wird beträchtlich gestört.

### **Streuobstwiesen**

Fast alle Streuobstwiesen der Stadt werden mit diesem Flächennutzungsplan zerstört. Übrig bleibt nur ein kläglicher Rest. Das einzige grüne Naherholungsgebiet wird zerstört.

### **Streuobstwiesen**

Im geplanten Baugebiet Neuer Wasen II sind die Streuobstwiesen gemäß Biodiversitätsgesetz auszuweisen.

### **Regionaler Grünzug**

Der regionale Grünzug um die Stadt wird aufgebrochen und die natürliche Umgebung für den Schwarzstorch und andere seltene Tiere wird zerstört. Für den in der Nähe verlaufenden europäischen Wildwanderweg sind die Grünflächen besonders wichtig, da hier noch eine der wenigen Weideflächen vorhanden sind.

### **Innenentwicklung**

Seit Jahren wird die Innenentwicklung in Walldürn vernachlässigt und vorhandene Potentiale nicht genutzt. Ein Flächenmanagement gibt es nicht. Alte Wohngebiete aus den vergangenen Jahrzehnten werden vernachlässigt und sich selbst überlassen ohne dass die Stadt aktiv für Attraktivität sorgt. Die Innenstadt verkommt. Aufbrechende Pflaster, Stolperstellen und Löcher finden sich zu Hauf. Maßnahmen zur Aktivierung von Baulücken wurden nicht ergriffen.

Hier müssen zuerst die Möglichkeiten der Innenentwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden. In der Innenentwicklung nichts zu tun und dann nach außen zu gehen ist nicht der richtige Weg.

Den Grund hierfür sehe ich in dem fehlenden gesamtstädtischen Entwicklungskonzept in Walldürn. Es gibt nur ein „Entwicklungskonzept Innenstadt“. Das „Entwicklungskonzept Innenstadt“ wird aber auch seit 2013 nur sporadisch verfolgt. Die Stadtentwicklung in Walldürn, insbesondere die Bearbeitung freier Flächen und Potentiale werden nur zufallsartig oder gar nicht in die tägliche Arbeit integriert. Angebotene Grundstücke werden oft nicht gekauft, obwohl es Potentiale gibt.

Beispiele hierfür gibt es genug:

Die ehemaligen Fabriken Kieser und Kast. Mit dem alten Tengelmann zusammen hätte man ein großes zusammenhängendes Gebiet mitten in der Stadt entwickeln können. Hierzu gab es Entwürfe von Karlsruher Studenten, die ein für die Stadt Walldürn tätiges Stadtentwicklungsbüro initiierte. Danach passierte leider nichts. Die Stadt Walldürn hat die Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsbüro beendet.

Im Bereich Prügelgasse wurde ein großes Grundstück nicht erworben.

Im Bereich Untere Vorstadtstraße gammeln leere Grundstücke seit Jahren vor sich hin.

Auch große Baugrundstücke wie z. B. das Anwesen Fabrikant Rolf und andere wurden nicht gekauft und für die Entwicklung der Stadt genutzt. Bei dem Anwesen Rolf hat der Erbe sogar alle Stadträte angeschrieben und das Gelände zum Kauf angeboten.

Ein typisches Beispiel der nicht vorhandenen Entwicklung ist das rechtskräftige Baugebiet Steinacker-Auerberg II, das jahrelang nicht bearbeitet wurde. Die Gründe gegen eine Bebauung variieren und sind nicht nachvollziehbar, da dieser Bereich bereits teilweise ohne Probleme bebaut werden könnte.

Ein Beispiel für keine gelungene Innenentwicklung ist die Genehmigung eines Logistikzentrums mit mehr als 10.000 Paletten inmitten eines Wohngebietes, dessen Zufahrtstraße an der engsten Stelle zu schmal für zwei Autos ist.

### Bevölkerungsentwicklung und Finanzen

Folgende Tabelle 1 zeigt die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Walldürn zwischen 1961 und 2015 auf. In dieser Zeit erreichte die Bevölkerungszahl 2004 den höchsten Stand von 12110 Einwohnern. Die angegebene Zahl zum Jahr 2016 mit 11565 Einwohnern entspricht genau der Zahl, die auch in der Begründung zum Flächennutzungsplan für dieses Jahr angegeben ist. Doch schon bei der Einwohnerzahl im Jahr 2030 gibt es unterschiedliche Prognosen, die sich von 10258 bis zu 12101 Einwohnern bewegen können (siehe Tabelle 2). Trotzdem wird auch bei der höchsten Prognose nie die Einwohnerzahl von 2004 erreicht. Die Begründung, dass man wegen eines Bevölkerungszuwachses, aus welchen Gründen auch immer, mehr Bauplätze benötigt entbehrt daher jeder Grundlage, da seit 2004 in Walldürn und seinen Ortsteilen mehr als 130 neue Bauplätze entstanden sind und durch das bereits genehmigte Baugebiet Neuer Wasen zusätzlich weitere 50 Bauplätze hinzukommen. D. h. nichts anderes, dass die Außenentwicklung auf Kosten der Innenentwicklung voranschreitet ohne dass nennenswert eine Bevölkerungszunahme zu verzeichnen ist. Das bedeutet aber auch, dass mehr Straßen durch weniger Bürger unterhalten werden müssen. Dasselbe gilt für viele Gemeinden im Neckar-Odenwald-Kreis.

Jahr	Gemeindegebiet ha	Bevölkerung insgesamt		Bevölkerungsdichte	
		Anzahl		EW/km <sup>2</sup>	Landeswert
1961	10.588		10.616	100	217
1961	10.588		10.601	100	219
1962	10.588		10.773	102	224
1963	10.588		10.960	104	227
1964	10.588		11.102	105	231
1965	10.588		11.161	105	236
1966	10.588		11.312	107	239
1967	10.588		11.380	107	240
1968	10.588		11.297	107	244
1969	10.588		11.362	107	249
1970	10.588		11.296	107	249

1970	10.588	11.384	108	250
1971	10.589	11.275	106	253
1972	10.587	11.122	105	256
1973	10.587	11.036	104	258
1974	10.587	10.974	104	258
1975	10.587	10.819	102	256
1976	10.587	10.749	102	255
1977	10.587	10.692	101	255
1978	10.587	10.525	99	256
1979	10.587	10.563	100	257
1980	10.587	10.505	99	259
1981	10.587	10.465	99	260
1982	10.587	10.389	98	259
1983	10.587	10.362	98	259
1984	10.587	10.334	98	259
1985	10.587	10.341	98	259
1986	10.587	10.391	98	261
1987	10.588	10.375	98	260
1987	10.588	10.350	98	261
1988	10.588	10.411	98	264
1989	10.588	10.844	102	269
1990	10.588	10.963	104	275
1991	10.588	11.131	105	280
1992	10.588	11.116	105	284
1993	10.588	11.168	105	286
1994	10.588	11.228	106	287
1995	10.588	11.404	108	289
1996	10.588	11.740	111	290
1997	10.588	11.936	113	291
1998	10.588	11.956	113	292
1999	10.588	11.896	112	293
2000	10.588	11.950	113	294
2001	10.588	11.912	113	297
2002	10.588	11.970	113	298
2003	10.588	12.041	114	299
2004	10.588	12.110	114	300
2005	10.588	12.033	114	300
2006	10.588	11.934	113	300
2007	10.588	11.935	113	301
2008	10.588	11.848	112	301
2009	10.588	11.724	111	301
2010	10.588	11.702	111	301
2011	10.588	11.304	107	295
2012	10.588	11.230	106	296
2013	10.588	11.225	106	298
2014	10.588	11.285	107	300
2015	10.588	11.506	109	305
2016	10.591	11.565	109	307

Tabelle 1

Quelle: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/01515020.tab?R=GS225109>

Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung bis 2035 nach Haupt- und Nebenvariante mit Wanderungen  
Stadt Walldürn (Neckar-Odenwald-Kreis)

Jahr	Bevölkerung insgesamt	
	Hauptvariante	Nebenvariante
2017 1)	11.528	11.528
2018	11.576	11.577
2019	11.625	11.623
2020	11.652	11.645
2021	11.681	11.665
2022	11.710	11.684
2023	11.727	11.690
2024	11.738	11.690
2025	11.752	11.693
2026	11.764	11.695
2027	11.776	11.695
2028	11.778	11.683
2029	11.785	11.681
2030	11.788	11.673
2031	11.787	11.666
2032	11.788	11.658
2033	11.789	11.649
2034	11.786	11.632
2035	11.781	11.615

1) 2017: Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.; restliche Jahre: Ergebnisse der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017.  
Datenquelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017; Haupt- und Nebenvariante.

Tabelle 2:

Quelle: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015100.tab?R=GS225109>

Trotz Generierung von über 100 neuen Bauplätzen konnte das Allzeithoch von 2004 nicht mehr erreicht werden.

Gleichzeitig verfällt die Innenstadt in einen trostlosen Zustand, ähnlich wie in der ehemaligen DDR, wo die gleiche Taktik angewendet wurde, indem man auf der grünen Wiese neue Blocks errichtete und die alten Stadtkerne verfallen ließ.

Der Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird in Walldürn sträflich vernachlässigt.

### Wohnflächenbedarf

Wie schon beschrieben ist der Wohnflächenbedarf definitiv nicht vorhanden.

Bisher wurde weder in Walldürn noch in Hardheim die Sollstärke der Bundeswehr annähernd erreicht.

---

Die Firma Braun hat die Verpackung nach Ungarn verlagert und baut derzeit Personal ab.

### **Finanzielle Situation der Stadt**

Die Stadt Walldürn ist hoch verschuldet und hat einen hohen Rückstand bei der Instandhaltung von Straßen und Gebäuden, die sich teilweise in einem bedenklichen Zustand befinden. Eine Erweiterung der Stadt auf eine größere Fläche, bei fast gleicher Einwohnerzahl, wird diese Lage noch verschärfen zumal im Jahre 2030 ca. die Hälfte aller Einwohner in Rente ist (Quelle: <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/wallduern+altersstrukturgrafik> ) und somit die Einnahmen der Stadt zurückgehen werden.

### **Demografie**

Betrachtet man die Wohnfläche, die in den nächsten Jahren aufgrund der Altersentwicklung frei wird, ergeben sich für Walldürn genügend Potentiale und Herausforderungen, die bewältigt werden müssen. Die geplanten üppigen Neubaugebiete sorgen dann für einen Preisverfall der älteren Häuser und zu Leerständen.

Betrachtet man die Anzahl der Rentner im Jahr 2030 so ergibt sich zudem eine Reduzierung der Einkommensteuer, da Rentner wesentlich weniger verdienen. Bei einer Gemeinde mit derart hohen Schulden wie Walldürn führt diese Entwicklung zwangsläufig weiter in die Überschuldung. In Verbindung mit dem Szenario von 10258 Einwohnern im Jahre 2030 könnte sich die Stadt Walldürn dann nicht mehr alleine tragen. Dieser Aspekt wurde in der Begründung zum Flächennutzungsplan nicht aufgeführt und anscheinend auch nicht analysiert.

### **Beteiligung der Bevölkerung**

Es ist dringend eine offene und aktive Beteiligung der Bevölkerung notwendig. Dies wurde bisher unterlassen. Eine Veröffentlichung in der Ferienzeit spricht eher dafür, dass dies nicht gewollt ist.

### **Wettbewerb mit anderen Gemeinden**

In Walldürn will man billige Bauplätze für junge Familien schaffen, damit diese sich verwirklichen können (Siehe Schreiben der Stadt an die Eigentümer von Grünland). In der Stellungnahme im Gemeinderat vom 28.07.2020 führt der Bürgermeister an, dass andere Gemeinden viele Bauplätze vorweisen können (Buchen 200 und Osterburken fast 100 Stück) und dass Walldürn deshalb in gleicher Größe nachziehen müsse.

Geht es um Bedarf oder Verwirklichung? Wer betrachtet hier die Folgekosten, wenn immer weniger Einwohner immer mehr Straßen und Kanäle unterhalten dürfen? Ist der ruinöse Wettbewerb zwischen den Gemeinden um junge Familien so noch finanzierbar? Bzw. ist es gerechtfertigt wichtiges Grünland zu verschwenden?

Neues Bauland schaffen um den Nachbargemeinden die Einwohner abzuwerben, während immer mehr Häuser leer stehen. Eine Spirale durch die alle Gemeinden verlieren.

---



### **Fazit**

Ich sehe bei der Planung auf der Walldürn Gemarkung eine Verletzung des Nachhaltigkeitsgebots nach BauBG. Ebenso sehe ich das Ziel des Landesentwicklungsplanes, der die Innenentwicklung vor Außenentwicklung vorsieht, verletzt. Das fehlende Stadtentwicklungskonzept verhindert eine geordnete städtische Entwicklung. Häppchenweise getroffene Entscheidungen im Gemeinderat ohne erkennbares Ziel führen in die Sackgasse. Beispiele wurden oben genannt.

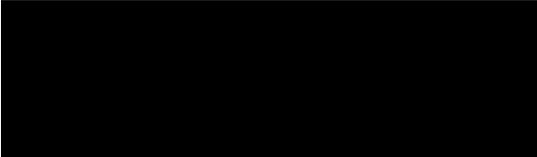
Viele meiner Begründungen werden auch von den Behörden, die auch eine Stellungnahme zu diesem Flächennutzungsplan abgegeben haben, eingebracht.

### **Schlußwort**

Ich lehne eine übertriebene Erweiterung im ländlichen Raum, die jeder Grundlage entbehrt, strikt ab. Dies belegt auch eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft, die bestätigt, dass im ländlichen Raum zu viele Flächen ausgewiesen werden. Ich schließe mich dem Rat von Minister Hauk an, die Innenstädte und die alten Wohngebiete zu beleben, attraktiver zu gestalten und sinnvoll zu verdichten. Möglichkeiten und Potenziale sind genug vorhanden, sie müssen nur genutzt werden.

Letztendlich ist ein integriertes Stadtentwicklungskonzept mehr als notwendig. Es ist für jedes weitere Vorgehen m .E. unerlässlich.

Mit freundlichen Grüßen



An den GVV Hardheim-Walldürn  
Friedrich-Ebert-Straße 11  
74731 Walldürn

### **Stellungnahme zum geplanten Baugebiet *Vorderer Wasen II***

Hiermit lege ich Widerspruch gegen das am Stadtrand von Walldürn neu geplante Baugebiet *Vorderer Wasen II* ein.

Der Flächennutzungsplan 2030 begründet die Notwendigkeit dieses Baugebiets mit dem Zuwachs der Bevölkerung Walldürns um 789 Menschen (ein errechnetes Wachstum von 6.8%). Bei den im FNP präsentierten Zahlen zum Bevölkerungswachstum überzeugt dabei allenfalls die durch die Prognose des Statistischen Landesamtes untermauerte grundsätzliche Entwicklung der Bevölkerung. Diese sagt ein Wachstum von 3% voraus, was sich in Walldürn auf etwa 350 Menschen belaufen würde. Die Argumentation des FNP für die restlichen 400-450 zusätzlich vorhergesagten Einwohner stützen sich auf reine Vermutungen. Entsprechende Nachweise fehlen komplett. Es ist nicht bewiesen, dass der Standort der Bundeswehr tatsächlich erweitert wird. Der FNP spricht hier von einer "voraussichtlichen Ausweitung", einer diesbezüglich fehlenden offiziellen Bekanntgabe und, dass "der Einwohnerzuwachs noch nicht konkret abgeschätzt werden" kann. Auch gibt es keinerlei Zahlen über SoldatInnen und deren Familien, die sich tatsächlich außerhalb des Bundeswehrstandorts in Walldürn niederlassen wollen, sondern nur reine Vermutungen. Die im FNP aufgestellte Hypothese von einem bundeswehrbedingten Einwohnerzuwachs von etwa 150 Menschen ist daher vollkommen haltlos und für die Planung nicht verwendbar.

Genauso wenig ist der Zuwachs von ebenfalls ca. 150 Einwohnern durch die laut FNP wieder lediglich "voraussichtliche Erweiterung" des Unternehmens *Procter & Gamble* belegt. Wie der FNP selbst aussagt, ist nicht gesichert, dass das Unternehmen tatsächlich erweitert wird. Der FNP informiert darüber, dass das Unternehmen selbst keine Daten zur Beschäftigungsentwicklung gemacht hat. Somit ist auch diese Prognose des FNP bezüglich des Zuwachses um ca. 150 Menschen nichtig und gegenstandslos.

Auch die Prognose des Statistischen Landesamts über ein Wachstums von 3% ist in Frage zu stellen, da im Regionalplan für 2020 für die Metropolregion Rhein/Neckar noch ein Wachstum bis 2020 von 1% für Walldürn prognostiziert wurde, die Bevölkerung in Wirklichkeit aber zurückgegangen ist, was zeigt, dass derartige Prognosen sehr ungenau sein können. Im Regionalplan steht außerdem, dass eine Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen durch die Flächennutzungsplanung der Kommunen nur zulässig ist, wenn und soweit, ein entsprechendes Defizit nachgewiesen wird. Dieses Defizit kann der FNP 2030 in keinsten Weise nachweisen. Im Gegenteil: der aktualisierte Regionalplan stellt immer noch einen Überhang an Wohnbaufläche im Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung dar.

Selbst bei einem völlig überzogen großzügig kalkulierten Zuwachs von knapp 500 Einwohnern könnten all diese Einwohner ohne Weiteres auf den bereits vorhandenen ausgeschriebenen Baugebieten wie *Steinacker-Auerberg II* (5.8 ha) und auf denen innerhalb des Stadtgebiets untergebracht werden. Dies untermauert der FNP selbst: "Insgesamt lässt sich durch das vorhandene Innenentwicklungspotential in etwa eine Bruttobaufläche in der Größe von etwa

4,86 ha in der Außenentwicklung 'einsparen'. Des weiteren existiert in Altheim das rechtskräftige Baugebiet Gütleinsäcker (7.91 ha). Da bei derartigen Baugebietsplanungen immer das gesamte Gemeindegebiet mit eingeschlossen werden muss, muss auch dieses Baugebiet in die Berechnungen des Bedarfs für Walldürn miteinbezogen werden. Das Argument des wenig ausgeprägten Bebauungsbedarfs im Stadtteil Altheim ist daher haltlos, da der Bevölkerungszuwachs gleichermaßen für Altheim wie für die Kernstadt Walldürn gilt. Da der FNP bei den Baugebieten *Gütleinsäcker* und *Steinacker-Auerberg II* eine Aufhebung des Bebauungsplans aufgrund von Entschädigungsansprüchen ausschließt, ist es unbegründet, ein neues großes Baugebiet zu erstellen ohne die bereits vorhandenen genutzt zu haben. Insgesamt bestehen die vorhandenen Bauflächen also aus mehr als 18.5 ha (*Gütleinsäcker* 7.91 ha, *Steinacker-Auerberg II* 5.8 ha, Flächen Innenstadt Walldürn 4.86 ha). Weitere noch nicht bebaute Baugebiete existieren in Gerolzahn, Neusaß, Glashofen, Gottersdorf, Reinhardsachsen, Wettersdorf und Hornbach. Diese Flächen reichen für sehr viel mehr als die erwarteten Einwohner, da sie zusammen größer sind als der im FNP festgehaltenen Nettowohnflächenbedarf für Walldürn bis 2033 (17.92 ha), wobei bei diesem Nettowohnflächenbedarf ja noch von den nicht haltbaren 789 zusätzlichen Einwohnern ausgegangen wird.

Der Regionalplan stuft Walldürn als Unterzentrum ein und ordnet einem solchen Unterzentrum eine Bevölkerungsanzahl von 50-60 Einwohner pro Hektar zu. Laut dieser Formel würden also weit unter 10 ha an Wohnbaufläche benötigt werden. Es wäre also kein Problem, selbst diesen unrealistischen Bedarf ohne eine weitere Ausweisung zu decken. So oder so müssen bestehende Baugebiete - grundsätzlich unabhängig von etwaigen finanziellen Aspekten - erst bebaut werden, bevor neue entstehen dürfen, was im konkreten Fall der Gemeinde Walldürn bedeutet, dass bevor die ausgewiesenen Baugebiete *Steinacker-Auerbach II*, *Gütleinsäcker* sowie die entsprechenden Baugebiete in den übrigen Stadtteilen nicht bebaut sind, von einem etwaigen neuen Baugebiet *Vorderer Wasen II* keine Rede sein darf.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, sich der zunehmend zahlreichen leer stehenden Häuser im inneren Stadtgebiet anzunehmen und diese durch entsprechende Subventionierungen an die Käufer wiederzubeleben. Die Stadt Buchen praktiziert ein derartiges Modell bereits seit 2013. Dadurch kann nicht nur die unnötige Ausdehnung des Stadtgebiets verhindert werden, sondern auch die Innenstadt an Lebensqualität gewinnen. Eine solche Vorgehensweise unterstützt der FNP ebenso, indem festgehalten wird: "Die Gemeinden sind sich dabei bewusst, dass hier aufgrund des Gebots der Flächensparnis auch ein verdichteter Wohnungsbau vorzusehen ist." Ebenso stellt der FNP klar, dass die Verbandsgemeinden im Sinne des Klimaschutzes eine Stärkung der Innenentwicklung vorantreiben sollen und die Grün- und Freiflächen zu sichern. Das geplante Baugebiet würde beidem widersprechen.

Das Bedenken der Stadt bezüglich des Baugebiets *Steinacker-Auerberg II* mit lediglich vermutetem (!) felsigen Untergrund ist ein nicht haltbares Argument, da selbst bei Bestätigung dieser Vermutung der Fels problemlos gesprengt bzw. gefräst werden kann. Bereits in den 1990er Jahren wurde Fels im Baugebiet *Vorderer Wasen* gesprengt. Dies sollte daher in den 2020er Jahren erst recht kein Problem mehr darstellen.

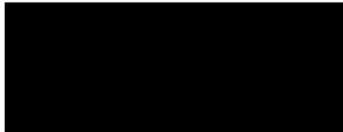
Es ist im Übrigen nicht garantiert, dass sich nicht auch ein ähnlicher Untergrund im jetzt geplanten Baugebiet befindet bzw. der Boden überhaupt für ein Baugebiet geeignet ist. Der FNP gibt diesbezüglich nur ungenügend Auskunft. Ich fordere daher zur persönlichen Überprüfung

Einsicht in ein fundiertes geologisches Gutachten für das komplette geplante Baugebiet *Vorderer Wasen II*.

Diesbezüglich ist auch zu erwähnen, dass das geplante Baugebiet einen Eingriff in die Satzung des Naturparks Neckartal Odenwald bedeuten würde: "Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren."

Nicht zu vergessen ist zudem die durch das geplante Baugebiet entstehende Zerstörung der Natur, Agrarnutzungsfläche und Streuobstwiesen, die einen wertvollen Lebensraums für unter Naturschutz stehende Arten, wie diverse Vogelarten, Fledermäuse, Eidechsen, Insekten, Hornissen etc. bieten. Dies würde die Gefährdung der Artenvielfalt beschleunigen, welche neben dem Klimawandel das Hauptumweltproblem in der heutigen Zeit darstellt.

Walldürn, den 04.08.2020



Hardheim, 06.08.2020

**Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn**  
**Friedrich-Ebert-Straße 11**

74731 Walldürn

Per Fax an 0 62 82 / 73 93

Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn Sitz: 74731 Walldürn			
Eing. 06. Aug. 2020			
Abtlg.	<i>Ch. Tied</i>		

**Flächennutzungsplan 2030**  
**Öffentliche Bekanntmachung**  
**Stellungnahme „Westlich Gerleinstraße, 0,12 ha“ (Ackerland Flst.-Nr. 2007 in**  
**Gerichtstetten)**  
**Eingetragenes Leitungsrecht u.a.**

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

wir beziehen uns auf den Flächennutzungsplan 2030, der seit dem 20.06.20 zur Auslegung beschlossen wurde, und der ab dem 08.07.20 in unserem Gemeindeblatt veröffentlicht wurde.

Wir sehen die Aufnahme des Flurstücks 2007 in den FNP2030 – speziell unter dem Gesichtspunkt eines oder zweier Bauplätze äußerst kritisch. Dies liegt unter anderem daran:

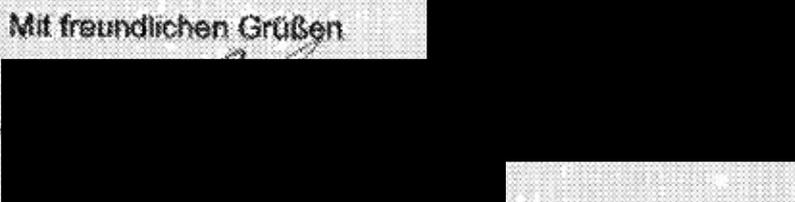
- Einhaltung des Gewässer-Randstreifens gemäß Landesverordnung. Dies führt zu einer geringer nutzbaren (weil eingeschränkten) Fläche.
- In dem o.a. Grundstück besteht ein eingetragenes Leitungsrecht.
- Das Grundstück ist in Insellage, was auch einen Anschluss an das Kanalnetz, und auch in Bezug auf die Versorgung mit Strom äußerst kostspielig machen wird.
- Das Kanalnetz im Neubaugebiet ist unbedingt zu überprüfen. Bei stärkeren Regenfällen ist es seit längerem schon so, dass in der Straße Am Bildstock aufgrund eines zu stumpf gestoßenen Rohres das Wasser im Kanal zurückstaut. Das hält dann solange an, bis der Druck mit Gefälle von der höher gelegenen Straße (Gerleinstraße) nachlässt. Wenn nun ein weiteres Haus (oder zwei) im unteren Bereich angeschlossen werden würde, könnte dies zu einer weiteren Zuspitzung beim Rückstau führen.

- Darüber hinaus ist das Rohr, über das der Zugang auf das betreffende Grundstück möglich sein sollte, bereits seit längerem defekt. Auch hier entstehen zunächst einmal zusätzliche Kosten.
- Der Weg, der zu dem Grundstück führt, ist ein Wirtschaftsweg (aktuell also nur für landwirtschaftlichen Verkehr frei gegeben). Inwiefern kann eine Zufahrt so überhaupt stattfinden? Welche weiteren Maßnahmen sind notwendig (Gehweg, Beleuchtung, Müllabfuhr, Winterdienst, ...). Müsste dann eine Einbahnstraßenregelung getroffen werden? Wie würde das die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen beeinträchtigen? Das wäre definitiv genauer zu überprüfen.
- Zu welcher Straße sollte(n) das Grundstück/die Grundstücke zugehörig sein? Neue Vergabe eines Straßennamens für ein Grundstück? Und wie sollen hier dann die Post/Paketdienste zustellen? Was ist, wenn mehrere gleichzeitig unterwegs sind? Gibt es überhaupt eine Möglichkeit zum Drehen? Oder müsste diese geschaffen werden? Zwei Fahrzeuge kommen ohne Ausweichmöglichkeit nicht aneinander vorbei. Beide Seiten haben Straßengräben (einseitig Herresgraben, andere Seite unbenannter Entwässerungsgraben).
- Wenn erschlossen wird ist auch der Winterdienst Sache der Gemeinde. Gerade bei lediglich einem Grundstück (selbst bei zwei Bauplätzen) ist der Aufwand immens, da man weiter fahren muss, um drehen zu können oder aber es müsste rückwärts gefahren werden, was sicher auch nicht ganz ungefährlich wäre. Auch ist das Ganze in Bezug auf die Umwelt und das Gewässer problematisch, da z.B. kein Streusalz eingesetzt werden könnte.

Deshalb sollte man sich – gerade weil die Gemeinde zur jetzigen Zeit sowieso nicht gerade im Geld schwimmt – sehr gut überlegen, ob man eine Umwandlung von diesem Acker in Bauland vornehmen möchte. Schließlich ist nicht sichergestellt, dass eine Umwandlung tatsächlich zu zwei guten Bauplätzen führt, da gesetzliche Rahmenbedingungen zu einer nicht unbedeutenden Verkleinerung der Fläche auf dem Papier sorgen.

Insofern gibt es zumindest sehr viele Faktoren, die gegen eine Umwandlung sprechen – und dabei sind die ökologischen noch nicht einmal mit aufgeführt.

Mit freundlichen Grüßen



erfasst 18



Gemeindeverwaltungsverband  
Hardheim Walldürn  
Friedrich-Ebert-Str. 11

74731 Walldürn

Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn Sitz: 74731 Walldürn				
Eing. 28. Juli 2020				
Abtlg.				

27.07.2020

**Stellungnahme zum Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes  
Hardheim Walldürn „Neusaß Südost“ 0,36 ha**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf den öffentlich ausgelegten Flächennutzungsplan und gebe hierzu folgende  
Stellungnahme ab:

Die Acker- und Wiesenflächen um Neusaß sind Teil eines großen siedlungsrelevanten Kalt-  
und Frischluftentstehungsgebiets.

Ich bin alleiniger Eigentümer der vorbenannten Fläche, die in den Flächennutzungsplan  
aufgenommen worden ist.

Die Fläche ist Teilstück eines großen Grundstücks mit 2,74 ha (Flurstück Nr. 588), welches  
derzeit von einem Biobauer bewirtschaftet wird und mitten in einem Naturpark liegt.

Die Fläche ist von besonderer Bedeutung für die Naherholung und ausdrücklich als  
Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

Auch die angrenzenden Streuobstwiesen, die gerade so wichtig für die Artenvielfalt sind.  
werden dadurch in ihrem Bestand erheblich beeinträchtigt. Die Folgen, die die Ausweisung  
dieser Flächen als Baugebiete für die Natur bedeuten, widersprechen den Zielen der gerade  
beschlossenen Novelle des Naturschutzgesetzes.

Durch die Bebauung verschiebt sich der Ortsrand in die freie Landschaft, was eine erhebliche  
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Folge hätte. Die gewachsene Landschaft wird  
durch das geplante Baugebiet nahezu zerstört werden. Die Zersiedelung des Ortsrandes und  
der Natur wird damit billigend in Kauf genommen, obwohl im Ortskern zahlreiche  
Grundstücke vorhanden sind, die zur Bebauung und Nachverdichtung im Ortskern viel besser  
als Baugebiete geeignet wären (siehe Grundstück Nr. 568/4, 588/1, 571, 610, 569 teilweise,

570 teilweise, 575 teilweise) und keine Beeinträchtigung der Natur nachsichziehen würde. Die Nahverdichtung im Ortskern, wäre auch mit der Entwicklung der Einwohnerzahlen in Einklang zu bringen. Der Ausweis des jetzigen Baugebietes nicht.

Darüber hinaus ist zu beachten:

Aufgrund der Höhendifferenzen zwischen dem geplanten Baugebiet und der Gerolzahner Straße müssten größere Erdbewegungen vorgenommen werden, um problemlos die Grundstücke zu erreichen. Das hätte zur Folge, dass die Bewirtschaftung der restlichen Ackerflächen erheblich erschwert wird und Flächen zur notwendigen Bewirtschaftung entfallen,

Flächen, die zur Erzeugung von Lebens- bzw. Futtermitteln dienen, die Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Teil des Landschaftswasserhaushaltes sind.

Die Erschließung über die Gerolzahner Straße wird vage als „möglich“ angegeben. Eine Prüfung scheint hierbei noch gar nicht vorgenommen worden zu sein.

Da meine Tochter nahe der angegebenen Fläche bereits vor Jahren gebaut hat, ist mir bekannt, auf welche Probleme sie hierbei gestoßen ist:

Zum einen sind unter der Oberfläche große Sandsteinfelsen, welche eine Abtragung der Fläche auf Höhe der Gerolzahner Straße nicht nur erschwert sondern nahezu unmöglich macht.. Ein Keller wäre bei meiner Tochter nur durch **Sprengung** möglich gewesen. Da der Höhenunterschied zu den nächsten Grundstücken immer größer wird, ist eine Abtragung auf Straßenhöhe evtl. gar nicht möglich.

Die Gerolzahner Straße ist eine schmale Straße, bei welcher es nicht möglich ist, dass zwei Autos aneinander vorbeifahren können. Es gibt keine Gehwege und auch keine Straßenlaternen und auch keinen Winterdienst.

Den Verzicht auf diese allen übrigen Anwohnern zustehenden Rechte musste meine Tochter schriftlich bestätigen.

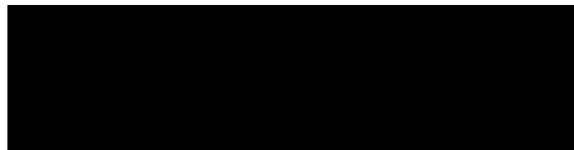
Bei starkem Schneefall ist die Straße in Richtung Ziegelhütte komplett geschlossen, weil kein Weg mehr ersichtlich ist.

Der vorhandene Kanal in der Gerolzahner Straße musste beim Bauvorhaben meiner Tochter erst verlegt werden. Da laut Aussage der Stadt Walldürn „diese Straße nie erschlossen wird“, mussten die Kosten für die Kanal- und die Wasserleitungen komplett durch meine Tochter getragen werden. Bei der Planung für diesen Kanal wurde ein 200er Rohr vorgesehen, welches für die bereits angeschlossenen Parteien gerade ausreichend ist (lt. Aussage Stadt Walldürn).

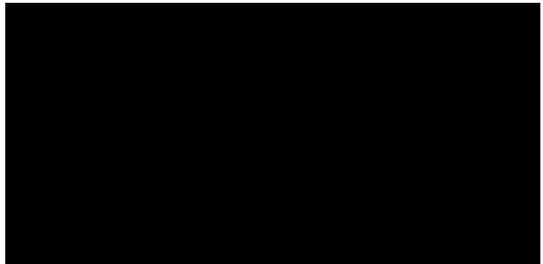
Die „neuen“ Bauplätze könnten somit nicht an dem vorhandenen Kanal angeschlossen werden, sondern der Kanal müsste erneuert/vergrößert werden. Wer trägt diese Kosten?

Aufgrund der vorgenannten Punkte lege ich **Widerspruch** gegen die Aufnahme der Fläche „Neusaß Südost“ über 0,36 ha in den Flächennutzungsplan 2030 ein. Auch weil weder ich, noch meine Kinder Bauvorhaben planen, ist die Aufnahme dieser Grundstücksfläche für mich nicht nachvollziehbar.

Der Zweck eines Flächennutzungsplans sollte sicherlich nicht sein, Bürgern Ihre gute Ackerfläche weg zu nehmen.



refusiert 20



Gemeindeverwaltungsverband  
Hardheim-Walldürn  
Friedrich-Ebert-Straße 11  
74731 Walldürn

Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn Sitz: 74731 Walldürn				
Eing. 27. Juli 2020				
Abtlg.	11C			

Walldürn, 27. Juli 2020

*Betreff: Offenlage des Entwurfs des Flächennutzungsplans 2030*

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf meinen Flurstücken 2902 und 2902/1 im Gewann "Alter Wasen" (Fläche 84 im Entwurf des Flächennutzungsplans 2030) bewirtschaften wir seit mehr als drei Jahrzehnten eine Streuobstwiese. Auf der 3500 Quadratmeter großen Fläche befinden sich 80 großkronige Obstbäume und mehr als 200 Beerensträucher.

Aufgrund der Einstufung des Areals "Alter Wasen" als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft im Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar im Jahr 2013 und der damit verbundenen Planungssicherheit haben wir 2015 begonnen, erhaltenswerte alte Bäume zu revitalisieren, den übrigen Baumbestand zu verjüngen und die Sortenvielfalt zu erhöhen. Der Bestand umfasst aktuell verschiedene Apfel-, Birnen-, Quitten-, Walnuss-, Pfirsich-, Nektarinen-, Mandel-, Kirsch- und Nashi-Bäume sowie Johannisbeer-, Stachelbeer- und Heidelbeersträucher. Den Abschluss der Verjüngung und den Beginn der Vermarktung der biologisch angebauten Früchte planen wir für das Jahr 2025. Ihre volle Ertragskraft wird die Streuobstwiese voraussichtlich bis zum Jahr 2035 erreichen.

Die Umwandlung des Gewanns "Alter Wasen II" in ein Wohnbaugebiet würde den Obstanbau auf meinen Grundstücken stark beeinträchtigen und letztlich unmöglich machen. Es droht die Betriebsaufgabe. Bereits die Flächennutzungsplanung, die von der Walldürner Stadtverwaltung regelmäßig als unverbindlich und ohne Außenwirkung dargestellt wird, beeinträchtigt unseren Betrieb erheblich. Eine Erweiterung durch Zukauf umliegender Grundstücke ist seit Bekanntwerden der Pläne im September 2018 de facto unmöglich. Die Eigentümer im Gewann "Alter Wasen" spekulieren auf Verkaufserlöse als Bauerwartungsland. Grundstücke für landwirtschaftliche Zwecke zu entsprechenden Preisen zu erwerben, ist nicht mehr möglich.

Unabhängig von wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist meine Streuobstwiese ein wertvoller Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Aufgrund der Änderung des Naturschutzgesetzes sind Streuobstbestände im Sinne des § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG), die eine Mindestfläche von 1500 Quadratmetern umfassen, zu erhalten.

Eine Umwandlung des Gewanns "Alter Wasen II" (Fläche 84) in ein Wohnbaugebiet lehne ich aufgrund der vorgenannten Gründe ab. Das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ist gemäß den Vorgaben der Regionalplanung zu erhalten. Im Flächennutzungsplan 2030 sind Vorkehrungen zu treffen, die die Bewirtschaftung meiner Streuobstwiese uneingeschränkt ermöglichen und adäquate Erweiterungsmöglichkeiten bieten.

Den Verkauf meiner Grundstücke an die Stadt Walldürn schließe ich aus.

Mit freundlichen Grüßen



Gemeindeverwaltungsverband  
Hardheim-Walldürn  
Friedrich-Ebert-straße 11

74731 Walldürn

Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn Sitz: 74731 Walldürn				
Eing. 28. Juli 2020				
Abtlg.	0	4		

Waldstetten, den 24. Juli 2020

### Flächennutzungsplan 2030 Stellungnahme im Rahmen der Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Flächennutzungsplans 2030, Planungsstand 30.04.2020, gebe ich folgende Hinweise:

#### 1. Zur Nummer 8.1.2 der Begründung

Bei der Fläche 29, „Glöckle III“ mit 0,44 ha können aufgrund der Topographie nur rund 4 bis 5 Bauplätze erschlossen werden. Aufgrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus und der daraus resultierenden Nachfrage nach Bauplätzen werden die 4 bis 5 Bauplätze sofort wieder vergeben sein und die Gemeinde verfügt erneut über keine eigenen Bauplätze. Das Gebiet reicht daher alleine nicht aus, um den Bedarf im Ortsteil etwas längerfristig zu decken.

Weiterhin möchte ich darauf hinweisen, dass aufgrund der Höhenlage nur ein geringer Wasserdruck zur Verfügung stehen wird und zur Entwässerung des nördlichen Platzes ist der Kanal relativ tief in den Muschelkalkuntergrund zu legen. Der nur einseitige Anbau an die Erschließungsstraße führt zu höheren Kosten. Insgesamt dürfte die Erschließung m.E. nicht „einfach“ werden, könnte aber aufgrund weniger Eigentümer vermutlich relativ zügig erfolgen.

Dagegen sind die bereits ausgewiesenen Flächen 22 „Unterdorf“ und 25 „Hofacker“ geeignet, um die längerfristige Versorgung des Ortsteils mit Bauplätzen gewährleisten. Die Darstellungen, die Flächen 22 „Unterdorf“ und 25 „Hofacker“ seien „aufgrund schwieriger topographischer Gegebenheiten, des bestehenden Gehölzbestands und einer aufwändigen technischen Erschließung langfristig nicht für eine Erschließung vorgesehen“, entspricht meines Erachtens nicht den tatsächlichen Gegebenheiten und der vorhersehbaren Entwicklung, ganz im Gegenteil:

- Das Gelände kann von der Landstraße her über Flurstück 31/1 in sanfter Steigung abschnittsweise nach Bedarf erschlossen werden, ohne dass größere Vorleistungen in Form von Kanälen oder Straßen notwendig sind.
- Hier können nach und nach 15 bis 18 Bauplätze entstehen, die den örtlichen Bedarf auf Jahre hinaus decken können.
- Der Bestand an Obstbäumen ist relativ ausgedünnt und abgängig, eine Erschließung könnte als Anlass genommen werden, im Umfeld neue Obstbäume anzupflanzen. Weiter kann das vorhandene Gehölz entlang des „Geisgrabens“ erhalten werden. Das Gebiet könnte mit dem Geißgraben als ökologische Ader vorbildlich in die Landschaft eingebettet werden.

- Die Querung des „Geisgrabens“ stellt keine nennenswerte Erschwerung dar. Lediglich die Bodenordnung dürfte aufgrund der kleineren Parzellierung der Grundstücke etwas aufwändiger sein.
- Über einen „langfristigen Verzicht der Erschließung“ dieses Gebiets hat der Gemeinderat meines Wissens weder beraten noch beschlossen.
- Die Flächen 22 „Unterdorf“ und 25 „Hofacker“ dürften so ziemlich die einzigen Flächen im Ortsteil sein, die sinnvoll neu erschlossen werden können. Ein paar wenige kleinere Flächen für einzelne Gebäude befinden sich in privater Hand, auch im Innenbereich gibt es kein größeres Potential. Aufgrund der genannten Aspekte kann die Entwicklung eines Baugebiets im Bereich der Flächen 22 „Unterdorf“ und 25 „Hofacker“ nicht langfristig zurückgestellt werden, sondern muss zügig, ggfs. parallel zu Glöckle III angegangen werden.

## 2. Weitere Hinweise:

- Bei der Beschreibung zu Fläche 22 muss es in Nr. 8.1.2 korrekt heißen: „Östlich der Fläche befindet sich ein **Kindergarten**“.
- Bei der Stromleitung vom nördlichen Ortsausgang Waldstetten Richtung Bretzingen handelt es sich um eine unterirdische Leitung.
- Das Umspannwerk im Gewann Hundsrück auf Flurstück 4050/1 sollte dargestellt werden.
- In der Legende des Ortslagenplans Waldstetten muss es heißen: „29 W “Glöckle III“

Freundliche Grüße





GVV Hardheim-Walldürn



Friedrich Ebert Str. 11

74731 Walldürn

Hardheim, der 4. August 2020

Sehr geehrter Herr Beuchert

gegen die von Ihnen vorgelegten „Umweltbericht und Umweltprüfung“ des Entwurfs zum FNP 2030 GVV Hardheim-Walldürn erhebe ich rechtliche Bedenken:

In den Vorbemerkungen des vorgelegten Umweltbericht erklären die Verfasser:

*„Die Umweltprüfung und der Umweltbericht befassen sich nur mit den neuen Darstellungen. Alle anderen, bereits im rechtskräftigen FNP dargestellten Flächen werden in ihrer bisherigen Abgrenzung in die Neuaufstellung übernommen. Für diese Flächen wurde bereits im damaligen Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Eine weitere Berücksichtigung dieser Flächen ist daher nicht nötig.“*

Diese Rechtsauffassung verkennt die Rechtslage und die verfahrensrechtliche Bedeutung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts. Bei der Erstellung von Umweltbericht und Umweltprüfung ist die jeweils aktuelle Rechtslage zu beachten. Das BauGB wird ständig geändert und aktualisiert, so wurde im Mai 2017 das BauGB in der seit dem 1. Oktober 2017 geltenden Fassung bekannt gemacht. Die Neufassung berücksichtigte seit der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 23. September 2004 insgesamt 22 Änderungen.

Nach § 2a hat der Gemeindeverband *'im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens .....2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.*

Der Umweltbericht hat laut Anlage1 (BGBl. I 2017, 3720 — 3721 )zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c ....folgende Bestandteile: *'2. eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umwelt-*

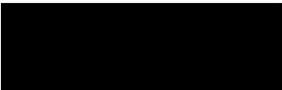
auswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben: a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann; ...'

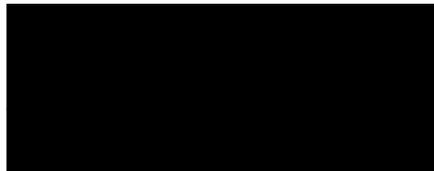
Seit der ursprünglichen Aufstellung des Flächennutzungsplanes haben sich nicht nur Fachplanungen überholt und wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen geändert. Auch eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht von vor 20 Jahren entspricht nicht dem Stand des Verfahrens heute, die damals vorgefundenen ökologischen Gegebenheiten sind völlig andere als heute und die damaligen Prüfungen und Berichte beziehen sich auf völlig andere Sachverhalte und sind vollkommen ungeeignet, die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes heute für eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 auch nur ansatzweise zu benennen. Auch der rechtliche Rahmen in Bezug auf Natur- und Klimaschutz, die tatsächlichen Gegebenheiten in Bezug auf die Entwicklung und aktuelle Lage von Natur und Landschaft, Biotop- und Artenschutz, gefährdete Tiere und Pflanzen, Klimawandel und vieles mehr unterliegen einem ständigen Wandel, die Bedeutung der angesprochenen Punkte ist auch angesichts des fortschreitenden Klimawandels heute erheblich höher als vor 20 Jahren.

Umweltprüfung und Umweltbericht auf Basis der aktuellen Rechtslage und des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sind wesentliche und unverzichtbare Teile im Aufstellungsverfahren eines Bauleitplans, weiterhin liegen wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange noch immer nicht vor, die Begründung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf einen in wesentlichen Teilen unvollständigen Umweltprüfung und Umweltbericht, wie es sich aus oben dargestellten bereits vorliegende Stellungnahmen von Bürgern nicht im Internet veröffentlicht, sodass das Auslegungsverfahren insgesamt den Anforderungen eines rechtsstaatlichen Verfahrens nicht gerecht wird.

Ich beantrage daher, das Auslegungsverfahren aufzuheben und nach erfolgter, vollumfänglicher Umweltprüfung und nach deren Bewertung in einem aktuellen Umweltbericht in Bezug auf die Ausweisung aller, auch der im alten Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Gebiete und nach Vorlage aller Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erneut durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

 Und: Bleiben Sie gesund!



  
GVV Hardheim-Walldürn

Friedrich Ebert Str. 11

74731 Walldürn



Hardheim, der 6. August 2020

An den

Gemeineverwaltungsverband Hardheim Walldürn

1. Stellungnahme zur Ausweisung der Hofackergärten Hardheim als Gemischtes Baugebiet §1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO im Entwurf
2. Stellungnahme „Umweltbericht und Umweltprüfung“ des Entwurfs zum FNP 2030 GVV Hardheim-Walldürn sowie zu den noch nicht vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und zu den vorliegenden und nicht ausliegenden und im Internet nicht veröffentlichten Stellungnahmen von Bürgern.
3. Antrag auf Aufhebung des Offenlegungsverfahrens des Flächennutzungsplan-Entwurfs 2030 wegen erheblicher verfahrensrechtlicher Mängel, die beim jetzigen Verfahrensstand nicht mehr heilbar sind und Wiedereintritt in einen Verfahrensstand, bei dem die fehlende(n) Umweltprüfung(en) und der (die) mangelhafte(n) Umweltbericht(e) nachgeholt beziehungsweise berichtigt werden können, hilfsweise die Aufhebung des Verfahren insgesamt.

Zu 1.

- Die Ausweisung als Mischgebiet steht im Widerspruch zur "fortgeschrittenen Planung zur Städtebaulichen Entwicklung" im Gewann Hofackergärten der Gemeinde

Hardheim, in der eine ausschließliche Wohnbebauung vorgesehen ist. Eine „Vor-ratsausweisung“ Mischgebiet ist unzulässig

- Weiter wäre zu prüfen, ob die zugrunde gelegten Bedarfszahlen an Bauplätzen, die auf Basis von Zahlen aus 2015 und somit der außerordentlichen Lage zu Zei-ten der Flüchtlingskrise zu hoch gegriffen und angesichts der zu erwartenden, sich aus den außerordentlich hohen, Corona-bedingten Verschuldung der öffentli-chen Haushalte ergebenden Zinssteigerungen in naher Zukunft die Bedarfe an Bauplätzen nicht bald implodieren. Auch bei der Einschätzung eines möglichen Mehrbedarfs in Bezug auf die aktuell stattfindende Reaktivierung der Kaserne als nennenswerten Bundeswehrstandorts stellt sich die Frage, ob dieser Umstand den nächsten oder übernächsten Verteidigungsminister überdauert. Und in Bezug auf einen entstehenden Bedarf an Bauflächen wird übersehen, dass die Soldaten in der Regel ihre Unterkunft in der Kaserne finden und an ihren freien Tagen nach Hause pendeln. Und ob die wenigen Offiziere auch mit Blick auf das bisherige Auf und Ab des Bundeswehrstandorts und angesichts drohender Versetzungen aus-gerechnet in Hardheim ihren Lebensmittelpunkt sehen werden und hier bauen wollen, ist mehr als fraglich.
- In Bezug auf umweltbezogene klimatische Auswirkungen auf die Menschen, ins-besondere auf Kinder und ältere Menschen und deren Gesundheit bilden die Ho-fackergärten angesichts der Klimaerwärmung als Kaltluftgebiet und Naherho-lungsgebiet, Kleingartenanlage mit Möglichkeit der Kleintierhaltung ein Refugium für die Anwohner und Parzellenbesitzer unmittelbar am Ortskern. Dies und der in Zukunft aufgrund des schon stattfindenden Klimawandels steigende Bedarf an solchen Flächen werden im gesamten Entwurf nicht oder zumindest nicht im aus-reichenden Maß berücksichtigt.
- Das Gewann Hofackergärten in Hardheim, das im bestehenden Flächennutzungs-plan als Gemischtes Baugebiet nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO ausgewiesen ist, stellt sich heute dar als eine Grünfläche mit vielen verschiedenen Habitaten und einer ausgeprägten Bio-Diversität, mit Fledermäusen, Zauneidechsen, Blind-schleichen, Eichhörnchen und vielen verschiedenen Vogel- und Insektenarten: Hier kreisen Rotmilan und Mäusebussard, Falke und Sperber, zwitschern Distel-finken, Spatzen, Lerchen, Blau- und Kohlmeisen, Gartenrotschwanz, Rotkehl-

chen, Girlitz, Stieglitz, Dompfaff, Kleiber, Amsel, Kernbeißer, Eichelhäher, Bunt- und Grünspecht, Hänfling ....., summen Holzbiene, Steinhummeln und Hornissen (besonders geschützt), flattern Schmetterlinge wie Schwalbenschwanz und Segelfalter (stark gefährdet), Tagpfauenauge, Kaisermantel, kleiner Fuchs, Distel- und Zitronenfalter in der Sonne, Eulen und Taubenschwänzchen nach Sonnenuntergang, leuchten die Weibchen der Glühwürmchen (gefährdet) in der Dämmerung, krabbeln Hirschkäfer (FFH geschützt) und Rosenkäfer, verstecken sich Igel im Laub und und und...

Wiesen, verschiedene Gehölzstrukturen, Streuobstbestände, naturnahe Gartenstrukturen, Freiflächen, der unmittelbar angrenzende Riedbach mit dichten Baumsaum deuten auf eine hohe ökologische Wertigkeit, eine erneute Ausweisung zum gemischten Baugebiet ohne aktuelle Umweltprüfung und Beurteilung im Umweltbericht wäre ein offensichtlicher Rechtsverstoß und kann nicht hingenommen werden.

- Es wäre zu prüfen, ob die Hofackergärten nicht mit den unweit liegenden geschützten Wacholderheide-Flächen ein wichtiger Baustein eines Biotopverbunds nach § 21 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG wären.

Zu 2. und 3.

In den Vorbemerkungen des vorgelegten Umweltbericht erklären die Verfasser:

„Die Umweltprüfung und der Umweltbericht befassen sich nur mit den neuen Darstellungen. Alle anderen, bereits im rechtskräftigen FNP dargestellten Flächen werden in ihrer bisherigen Abgrenzung in die Neuaufstellung übernommen. Für diese Flächen wurde bereits im damaligen Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Eine weitere Berücksichtigung dieser Flächen ist daher nicht nötig.“

Diese Rechtsauffassung verkennt die Rechtslage und die verfahrensrechtliche Bedeutung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts. Bei der Erstellung von Umweltbericht und Umweltprüfung ist die jeweils aktuelle Rechtslage zu beachten. Das BauGB wird ständig geändert und aktualisiert, so wurde im Mai 2017 das BauGB in der seit dem 1. Oktober 2017 geltenden Fassung bekannt gemacht. Die Neufassung berücksichtigte seit der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 23. September 2004 insgesamt 22 Änderungen.

Nach § 2a hat der Gemeindeverband *'im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind **entsprechend dem Stand des Verfahrens** .....2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.'*

Der Umweltbericht hat laut Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c ...folgende Bestandteile:

'2. *eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben:*

a) ***eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ...'***

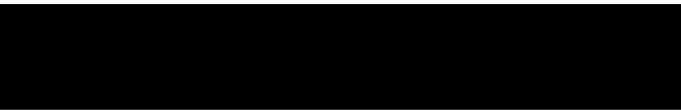
Seit der ursprünglichen Aufstellung des Flächennutzungsplanes haben sich nicht nur Fachplanungen überholt und wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen geändert. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht von vor 20 Jahren entspricht nicht dem Stand des Verfahrens heute, die damals vorgefundenen ökologischen Gegebenheiten sind völlig andere als heute und die damaligen Prüfungen und Berichte beziehen sich auf völlig andere Sachverhalte und sind vollkommen ungeeignet, die Belange des Umwelt- und Klimaschutz heute für eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 auch nur ansatzweise zu benennen. Auch der rechtliche Rahmen in Bezug auf Natur- und Klimaschutz, die tatsächlichen Gegebenheiten in Bezug auf die Entwicklung und aktuelle Lage von Natur und Landschaft, Biotop- und Artenschutz, gefährdete Tiere und Pflanzen, Klimawandel und vieles mehr unterliegen einem ständigen Wandel, die Bedeutung der angesprochenen Punkte ist auch angesichts des fortschreitenden Klimawandels heute erheblich höher als vor 20 Jahren (siehe 1., 4.Punkt)

Umweltprüfung und Umweltbericht auf Basis der aktuellen Rechtslage und des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sind wesentliche und unverzichtbare Teile im Aufstellungsverfahren eines Bauleitplans, weiterhin liegen wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange noch immer nicht vor, die Begründung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf einen in wesentlichen Teilen unvollständigen Umweltprüfung und Umweltbericht, wie es sich aus aus oben dargestellten bereits vorlie-

gende Stellungnahmen von Bürgern sind nicht im Internet veröffentlicht, sodass das Auslegungsverfahren insgesamt den Anforderungen eines rechtsstaatlichen Verfahrens nicht gerecht wird.

Das Offenlegungsverfahren ist somit aufzuheben und nach stattgefunderer, vollständiger Umweltprüfung und nach Vorliegen eines aktuellen Umweltbericht in Bezug auf die Ausweisung aller, auch der im alten Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Gebiete und dann erfolgter Bewertung im Umweltbericht und nach Vorlage aller Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erneut durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen



Und: Bleiben Sie gesund!

Bitte haben Sie Verständnis, dass ich mir vorbehalte, diese Stellungnahmen Anträge ganz oder teilweise der Öffentlichkeit im Internet und in der regionalen Presse zugänglich zu machen.



Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn  
Friedrich-Ebert-Straße 11  
74731 Walldürn

Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn Sitz: 74731 Walldürn				
Eing. 31. Juli 2020				
Abltg.	U	T		

Walldürn, 28.07.2020

**Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn plant die Neuaufstellung seines aus dem Jahr 2001 rechtsgültigen Flächennutzungsplanes. Unter anderem soll eine 8,79 ha große Fläche in Walldürn für ein neues Wohnbaugebiet Vorderer Wasen II bereitgestellt werden. Gegen diese Planung lege ich mit dieser Stellungnahme Einspruch ein.

**Begründung:**

Als Bürger Walldürns ist es mir ein großes Anliegen die Kernstadt wieder zu einem attraktiven Zentrum werden zu lassen. Durch die immer neuen Baugebiete wird nur weiter dazu beigetragen, dass die Kernstadt weiter ausstirbt. Diesem „Donuteffekt“ gilt es entgegen zu wirken. Wie vielfach dargestellt gibt es im Stadtgebiet über 200 unbebaute Grundstücke/Baulücken. Es ist zwar einfacher neue Baugebiete auszuweisen aber sollte man nicht in Zeiten immer fortschreitender Versiegelung von Natur dazu übergehen diese Baulücken zu schließen? Ich verweise hier auf die Stadt Tübingen, die hier zwar einen langwierigen und schwierigen Weg geht mit dem Ziel die unbebauten Grundstücke im Zwangsverfahren bebauen zu lassen.

Weiterhin finden sich im Stadtgebiet große Flächen, die bebaut werden könnten. Als Beispiele seien hier nur die riesige Fläche des ehemaligen Salzlagers sowie der ehemalige Edeka Einkaufsmarkt, der schon seit Jahren zerfällt, genannt. Auch ist es aus heutiger Sicht nicht mehr vermittelbar, dass Bauplätze mit einer Fläche von 700 qm bis 900 qm wie beim ehemaligen Aldigelände ausgewiesen werden. Wie sie sehen ist die Planung nicht alternativlos zumal es noch ein rechtskräftiges Baugebiet „Steinacker-Auerberg II“, mit einer unbebauten Fläche von 5,8 ha gibt.

Die jetzige Planungsfläche befindet sich mitten im Biotopverbund, so würden wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen durch die Nutzungsänderung verloren gehen. Die Flächenplanung „Vorderer Wasen II“ nimmt keine Rücksicht auf das wichtige Lebensraumssystem des Biotopverbunds und würde ein wertvolles Naherholungsgebiet zerstören. Mit der Bebauung Vorderer Wasen II ginge ein großes, für die Naherholung besonders relevantes Gebiet am Ortsrand verloren.

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen wird hier mit fiktiven Rechenmodellen und Annahmen begründet, die nicht nachgewiesen werden können. Eine schrumpfende Bevölkerung benötigt keine überdimensionierten Baugebiete. Ein Mehrbedarf aufgrund des Bundeswehrstandortes und des Unternehmens Procter & Gamble beruht allein auf

Vermutungen. Wie in der Vergangenheit können heute Soldaten nicht mehr damit rechnen für längere Zeit an einem Standort verbleiben zu können und eine Vergrößerung von Procter & Gamble ist reine Spekulation. Somit ist ein Bedarf für Wohnbauflächen nicht nachgewiesen.

Durch die Flächenumnutzung würden hochwertige landwirtschaftliche Grünflächen und Streuobstwiesen mit ihrer wirtschaftlichen und ökologischen Funktion verloren gehen. Auch würde eine weitere Versiegelung der Bodenfläche erfolgen und somit der Grundwasserspiegel nachhaltig beeinträchtigt werden. Die Fläche würde als Naherholungsgebiet für die Walldürner Bevölkerung aber auch für die Pflanzen- und Tierwelt verloren gehen.

Mit freundlichen Grüßen





Gemeindeverwaltungsverband  
HARDHEIM-WALLDÜRN

Name, Vorname:

[Redacted Name]

Anschrift:

[Redacted Address]

Stellungnahme:

Flächennutzungsplan 2030 Vorder Wasen II  
Die unter besonderem Schutz stehende  
Streuoberlandtschaft Wasen II mit Obst-  
bäumen Altholz, Streucher Hecken Hagen-  
und Glatthoferwiesen darf auf keinen  
Fall verändert werden. Es ist sehr wichtig  
diese Landschaft für die nachfolgenden  
Generationen zu erhalten, da es etwas  
ähnliches in Walldürn nicht gibt.  
Die Planungfläche befindet sich im  
Biotopverbund, liegt im Vorbehaltgebiet  
für die Landwirtschaft und im  
Regionalen Grünzug. Es ist das in  
Walldürn am meisten genutzte Naherho-  
lungsgebiet. Die biologische Vielfalt ist  
hoch. Pflanzen und Tiere werden erheb-  
lich beeinträchtigt. Ich lege Widerspruch ein.

[Redacted Signature]  
Unterschrift

Datum 28.7.2020

Stellungnahme Nr. 11



Gemeindeverwaltungsverband  
Hardheim-Walldürn  
Friedrich-Ebert-Str. 11

74731 Walldürn

Walldürn, 29.07.2020

**Flächennutzungsplan 2030**  
des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn  
Offenlegung gemäß §3 Abs.2 BauBG

#### **Stellungnahme der Freien Wähler Walldürn e.V.**

Hiermit reichen wir innerhalb der Auslegungsfrist vom 29.6. bis 8.8.2020 und nach Durchsicht der einsehbaren Unterlagen fristgerecht unsere Stellungnahme ein.

Auch zum jetzigen Zeitpunkt stehen wir, wie bereits während des bisherigen Verfahrens, einigen Punkten kritisch bzw. ablehnend gegenüber und es bleiben aus unserer Sicht Fragen offen.

Die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen zur Sicherung und Weiterentwicklung ist ein wichtiges kommunales Anliegen. Geeignete Maßnahmen hierzu finden unsere Unterstützung. Sie sollten aber nachhaltig, funktional und angemessen sein.

Bei allen Flächenausweisungen favorisieren wir die Nutzung innerörtlicher Potenziale, die Ergänzung, den Lückenschluss und die Umnutzung innerhalb vorhandener Bebauung.

Generell soll – unabhängig ob bei Wohn- oder Gewerbeflächen - nach dem Grundsatz der bedarfsgerechten Erschließung gehandelt werden.  
Dem ungebremsen Flächenfraß und weiterer Versiegelung ist entgegen zu wirken.  
Versiegelung und Landschaftsverbrauch sind irreversibel.

*„Grund und Boden sind keine beliebige Ware, sondern eine Grundvoraussetzung menschlicher Existenz. Boden ist unvermehrbar und unverzichtbar.“ (H.-J. Vogel, „Mehr Gerechtigkeit!“, Herder 2019, S.48, Anlage 5)*

Lebendige Quartiere mit guter Nachbarschaft und Nutzungsmischung sind das Ziel.

30. Juli 2020

- Baurechtsamt -

Teure unangemessene Erschließungs- und Unterhaltungsmaßnahmen überlasten die kommunalen Haushalte und sind Bürde und Risiko für nachfolgende Generationen.

Damit widersprechen sie auch dem Grundsatz der Generationengerechtigkeit des vor wenigen Jahren eingeführten NKHR Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens.

Erschließungen erfolgen mit öffentlichen Geldern (Steuermittel). Baulandpreise und Baukosten betreffen die Bürger zweimal – erstens bei eigenen und zweitens bei öffentlichen Bauvorhaben wie Infrastrukturmaßnahmen. Es ist daher das Recht und die Pflicht der Bürger, sich hier kritisch einzubringen.

In jeder Kommune und jedem Dorf im Neckar-Odenwald-Kreis sind zur Zeit Baugebietserschließungen zu beobachten. Es scheint ein ausufernder Überbietungswettbewerb zwischen den Kommunen um jeden möglichen Einwohner zu herrschen.

Vornehmlich wird dabei die Möglichkeit des §13b BauGB (beschleunigte Verfahren ohne Umweltbericht, ohne formale UVP Umweltverträglichkeitsprüfung) genutzt, an dessen Entfristung die Kommunalverbände intensiv arbeiten.

Der §13a BauGB „Bebauungspläne für Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung“ wird hingegen kaum angewandt.

Gleichzeitig nehmen die Leerstände in unseren Stadt- und Ortskernen zu und der schlechte Zustand von Gebäuden und Freiflächen schadet dem Ortsbild.

Der sogenannte „Donut-Effekt“, Ausbluten und Verfall der Ortskerne und Zersiedelung an den Rändern, stellt sich ein. Die Einrichtungen der Nahversorgung wandern an verkehrsgünstige Randlagen ab und sind nur noch mit dem Auto zu erreichen.

Eine Stadt muss aber als Ganzes attraktiv sein.

Weitere Zersiedelung und Abwanderung von Infrastruktur gilt es zu verhindern, darüber sind sich alle Fachleute in Verbänden und in den Ministerien einig.

Sie ziehen mit Veranstaltungen übers Land, erklären die Zusammenhänge und propagieren Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Förderprogramme werden aufgelegt mit dem Ziel Flächensparen als Gebot der Stunde für Zukunftsvorsorge und wirtschaftliche Vernunft: Denn Flächen sind Nahrungs- und Lebensgrundlage.

*„...werden Neubaugebiete über Bedarf erschlossen, so wird die Entwertung des vorhandenen Siedlungsbestands beschleunigt...“ sagte 2015 Gisela Splett (damals Staatssekretärin im Ministerium für Verkehr und Infrastruktur BW und MdL).*

Bei der Fortschreibung des FNP 2030 sind die neuen gesetzlichen Anforderungen an die Flächennutzungsplanung zum Thema Klimaschutz und regenerative Energien zu integrieren (Seite 1 FNP 2030 Entwurf).

Laut Landesentwicklungsplan LEP sind die gegebenen günstigen Wohnortbedingungen zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen, zum Schutz der ökologischen Ressourcen... sind ausreichend Freiräume zu sichern, Teile von Freiräumen, die für Naherholung, Freizeit und Tourismus besonders geeignet sind, sollen in ihrer landschaftlichen Attraktivität bewahrt und im Freizeit- und Erholungswert verbessert werden (Seiten 4 + 5 FNP 2030 Entwurf).

30. Juli 2020

- Baurechtsamt

Dies alles vor dem Hintergrund, die notwendigen Klimaschutzziele wenigstens zum Teil zu erreichen. Es hat aber den Anschein, als ob der FNP 2030 Entwurf des GVV's diesen Maßgaben nicht folgt.

Im ländlichen Raum schätzen wir vor allem die hohe Lebensqualität in der Natur. Aber mit dem Erhalt dessen, was wir lieben, tun wir uns offensichtlich schwer.

Bei den geplanten Flächen handelt es sich öfter um die höchsten Eignungsstufen I und II in Bezug auf landwirtschaftliche Nutzung. Dabei verlangt §1a(2) BauGB bei einer Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen eine Begründung, bei der auch die Möglichkeiten der Innenentwicklung, insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten, zu ermitteln sind.

Aus dem FNP 2030 Entwurf ist weder diese Ermittlung zu ersehen noch gibt es Ausführungen zur Handhabung dieses Themas. Hier fordern wir konkrete Aussagen.

Zudem hat das Regierungspräsidium schon 2018 zum FNP 2030 beim Innenentwicklungspotenzial eine Erhöhung der Aktivierungsrate von 10% auf 25% gefordert (siehe Vorlage ATU 13.11.2018 – FNP 2030, GVV Hardheim-Walldürn). Auch dazu gibt es im jetzigen FNP 2030 Entwurf keine Aussage, wie hier der Sachstand ist. Wir fordern dazu Aussagen.

#### Im Folgenden wird der Fokus auf Walldürn gelegt:

Seit langer Zeit klaffen überall im Stadtgebiet Lücken in allerbesten erschlossener Lage. Ob das in den Gebieten Kleinflürlein Oscar-Stalf-Ring, Schießmauer, auf der Heide oder selbst im Vorderen Wasen ist. Im Entwurf des FNP 2030 auf Seite 16 sind 282 Baulücken genannt.

Das ist eine schier unglaublich hohe Anzahl!!

Es kann nicht sein, dass all diese Lücken nicht der Bebauung zugeführt werden können.

Der in der Regel pauschal angeführte Hinweis auf „mangelnde Verkaufsbereitschaft“ darf kein Argument sein. Für den Erhalt des gewachsenen Charakters und die Lebensqualität in den Ortsmitten ist die dauernde Anstrengung – aus unserer Sicht die verstärkte Anstrengung und das nicht Nachlassen hier ohne Alternative.

Wenn Bodeneigentümer jahrzehntelang, ja über Generationen, Grundstücke blockieren, aber durch öffentliche Entscheidungen Zugewinne z.B. durch Erschließungen erzielen und u.U. für öffentliche Eingriffe entschädigt werden, steht diese Haltung zumindest nicht im Einklang mit §14 des Grundgesetzes, wonach Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen soll.

Hier sehen wir Bürgermeister, Gemeinderat und Verwaltung stärker in der Pflicht, dieser „Blockade“ entgegenzuwirken.

Die Einführung einer sog. Grundsteuer C für unbebaute aber bebaubare Grundstücke und deren Ausweitung auf „Schrottimobilien“, die abgeräumt und durch neue Bebauung ersetzt werden, könnte auch ein geeignetes Mittel für Kommunen sein, eine stärkere Mobilisierung von unbebauten Grundstücken zu erreichen (Anlage 5, S.34,73f).

30. Juli 2020

Außerdem: Die wenigsten im FNP 2030 aufgeführten Flächen sind in kommunaler Hand. Die grüne Wiese also auch nicht. Der Erwerb ist ebenso aufwändig wie in den Ortskernen. Woher nimmt die Stadt also die Zuversicht zu glauben, dass z.B. die Umlegung des Vorderen Wasens II klappt, wenn das beim Bebauungsplan Steinacker-Auerberg, wie angeführt, bisher nicht der Fall war?

Nirgends im FNP 2030 Entwurf finden sich Aussagen zu den Folgen des demografischen Wandels, obwohl die Überalterung der Bevölkerung auch zu Leerständen und zum Freiwerden und Verkauf von Altimmobilien führt. Immer ist nur von Zuwachs die Rede. Oft zeichnen sich diese Immobilien in attraktiver Lage auch durch große Gartengrundstücke aus, die Potenzial für Nachverdichtung in zweiter Reihe bieten.

Und obwohl traditionelle Familienstrukturen auch auf dem Land nicht mehr unbedingt die Regel sind, weisen die Kommunen hauptsächlich Flächen für Einfamilienhäuser aus. Dabei gibt es vermehrt Single- oder Patchworkhaushalte und viele Bürger wollen keine Außenanlage mehr pflegen → Thema Schottergärten.

Aber Geschosßwohnungsbau kommt nur selten vor und bleibt einzelnen Investoren überlassen.

Dabei sollte auch der Belegungsdichterückgang eine Kommune gerade dazu veranlassen, über andere Wohnformen intensiv nachzudenken.

Bereits das Innenstadtentwicklungskonzept von 2013 gab Aufschluss über nötige Maßnahmen, die bis heute nicht umgesetzt wurden.

Das letzte Gutachten „Städtebauliche Feinuntersuchung mit Verkehrskonzept im Bereich Walldürn-Innenstadt“ aus 2018/19 benennt die innerörtlichen Defizite genau so deutlich wie das Konzept von 2013. Seitdem ist es wieder still geworden.

Insofern ist die Angabe auf Seite 15 FNP 2030 Entwurf zur Feinuntersuchung nicht korrekt.

Sicher es gab auch Erfolge innerorts.

Zu nennen ist das vollständig abgeschlossene Areal ehem. Kerzen Günther (4 Bauplätze), Beim Areal Volkweg wurde erst jüngst der an der Straße gelegene Platz bebaut.

Dass seit Ende der 1990er Jahre innerstädtisch eine Vielzahl an attraktiven Wohnquartieren geschaffen wurde, wie auf Seite 15 im FNP 2030 angeführt, ist eine ziemliche Übertreibung.

Zum Teil seit langem unbebaut sind innerorts die Areale ehem. Pernpaintner, ehem. Leis, ehem. ALDI, ehem. NKD. Das Bettendorf Areal wirkt vernachlässigt.

Wieder in städtischer Hand ist die ALDI-Fläche. Hier sollen aber lediglich 6 Plätze entstehen. Städtisch erschlossen wird die Konversionsfläche Leinenkugel. Allerdings mit 16 relativ großen Grundstücken. Hier wären durchaus vier Plätze mehr möglich gewesen.

Beide Flächen sind sehr begrüßenswert, könnten aber ressourcenschonender und flächensparender durchgeführt werden.

Mitten in der Innenstadt befindet sich das ehem. Bolsius Areal, das nach Leerstand wieder gewerblich (hauptsächlich Lager) genutzt wird. Für das Areal gab es sehenswerte Entwurfs-ideen von Architektur-/Städtebaustudenten frei Haus aber die Chance, hier stattdessen ein attraktives Wohnquartier aus Alt und Neu in schönster Lage zu entwickeln, wurde vertan.

30. Juli 2020

Als Auslöser für Flächenbedarf sind in der Begründung zum FNP 2030 genannt:  
Zustrom von Migranten, Ausweitung Bundeswehrstandort, Expansion Procter & Gamble  
Herrscht beim Thema Migranten nicht schon einige Zeit regelrechte Flaute?  
Weiter ist zu lesen, dass eine Bedarfsmenge nicht ermittelt werden kann.

Auf was stützen wir uns also?

Sind die Prognosen über Zuwächse an Einwohnern, Arbeitsplätzen und Wirtschaftswachstum wirklich belastbar?

Oder basieren sie auf einer eher dürftigen Datenbasis mit mangelhafter Folgenabschätzung?

Werden die Auswirkungen genügend beachtet und geprüft?

Oder ist die Antriebsfeder für Wachstumsplanungen mehr kommunalpolitisches Wunschdenken als Zukunftskonzept?

Jedenfalls schreitet ohne nennenswerte Bevölkerungszunahme faktisch die Außenentwicklung auf Kosten der Innenentwicklung voran.

Überhaupt verwirren die im FNP 2030 Entwurf genannten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung. Es gibt eine Haupt- und eine Nebenvariante. Einmal gehen die Prognosen bis ins Jahr 2035, einmal bis 2033, einmal bis 2030. Die Unterschiede sind z.T. erheblich. Der Wohnflächenbedarf ist bis 2032 angegeben. Hier ist Klarheit erforderlich.

Alles in allem erscheinen die Zuwachsprognosen alles andere als plausibel.

Vor allem die Bundeswehr trifft keine Aussagen.

Beim Thema Konversion hat der Gemeinde-verwaltungsverband Hardheim-Walldürn bereits die Erfahrung gemacht, dass sich Dinge über Nacht ändern und alle aufwändig und teuer erarbeiteten Konzepte (KEK Konversionsentwicklungskonzept) Schall und Rauch sind, weil sich die Bundeswehr zu 100% umentschieden hat.

Gleiches gilt für Procter & Gamble.

Die mittlerweile in einem anderen Verfahren verfolgte Fläche „Schöner Busch“, die laut Verwaltung „dringendst in diesem Umfang zur Standortsicherung gebraucht wird“, wurde inzwischen mehrfach reduziert.

Eine halbwegs konkrete Aussage des Unternehmens über Personalaufstockung und langfristige Perspektiven für Walldürn, fehlt bis heute. Der seit mehreren Jahren angekündigte Zuzug z.B. aus Kronberg ist bisher nicht eingetreten.

Wenn eine Fläche außerhalb des Verbandsindustrieparks VIP ausschließlich für ein Unternehmen erschlossen werden soll, sollte es dafür eine Grundlage geben.

„Das Unternehmen hat aktuell eine Vielzahl von Stellenangeboten für den Standort Walldürn ausgeschrieben...“ (Seite 9 FNP 2030 Entwurf).

Auf der Walldürner Website von P&G finden sich zur Zeit sieben Stellenangebote, davon nur vier direkt für den Standort Walldürn.

Von Vielzahl kann da nicht die Rede sein.

Im Vergleich dazu sind unter Kronberg 32 Stellenangebote im Netz.

Sollten die Kronberger Mitarbeiter nicht nach Walldürn kommen?

Ganz anders bei der Fläche Nr.74 Tiefenweg in Altheim, die aus dem FNP herausgenommen wird, da das Unternehmen (Perga-Plastic) bisher keine konkreten Erweiterungsabsichten hat und deshalb das nötige Zielabweichungsverfahren nicht in die Wege geleitet wird (Seite 34 FNP 2030 Entwurf).



Die Sicherstellung der nötigen Ausgleichsmaßnahmen erscheinen kaum leistbar, wenn allein für die Fläche Nr.84 Vorderer Wasen II fast 50 % der 3,3 Mio. Ökopunkte zu erbringen sind. Bei vorangegangenen wesentlich kleineren Flächen musste bereits auf plangebietsexterne Flächen ausgewichen werden.

Fast immer wird beim Thema Ausgleichsmaßnahmen leider auf nachgeordnete Verfahren verwiesen.

Aber bei der Größenordnung des FNP 2030 ist wohl eine frühzeitige Beschäftigung mit diesem Thema aus unserer Sicht unerlässlich.

Leider nimmt die Stadt Walldürn auch das seit langem vorhandene Biotopvernetzungs-konzept nicht in Angriff.

*In seiner Sitzung am 22.7.2020 hat der baden-württembergische Landtag gerade ein Gesetzespaket zur Stärkung der Biodiversität auf den Weg gebracht um dem Artensterben entgegenzuwirken (Anlage 4: Pressemitteilung „Stärkung der Biodiversität – Gesetzespaket nimmt letzte Hürde“ Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg, 22.7.2020).*

Das wird den Kommunen zukünftig verstärkte Anstrengungen bzgl. Natur- und Umweltschutz abverlangen. Umso schlechter, wenn es vor Ort dazu kein Konzept gibt.

Klimaschutz und Klimaanpassung erhalten in der Bauleitplanung durch die sog. Klimaschutzklausel, eingeführt in §1a BauGB größere Bedeutung und mehr Gewicht (Seite 17 FNP 2030 Umweltbericht).

Schon in der Vorlage zum FNP 2030 im Jahr 2018 stand die Erstellung eines Klimaschutz-konzeptes im Raum und es wurde gesagt, der Gemeindeverwaltungsverband GVV prüft das. Der Verband ist offensichtlich zum Ergebnis gekommen, dass ein Konzept nicht nötig ist, denn im Kapitel 14. Klimaschutz und Erneuerbare Energien auf den Seiten 147 ff des jetzigen FNP 2030 Entwurfes zu lesen:

*„Die Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes im Rahmen der Aufstellung des Flächen-nutzungsplanes ist nicht vorgesehen.“*

Warum nicht? Wie gestaltet man im GVV das vielfältige und zukunftsrelevante Thema Klimaschutz ohne Konzept?

Zum Thema Klimaschutz hatte das Landratsamt bei seiner Stellungnahme 2018 bereits einiges bemerkt. Dem jetzigen FNP 2030 Entwurf ist dazu aber auch nicht mehr zu entnehmen.

Öfter schon wurde von der Verwaltung „dringender Bedarf“ proklamiert.

Beispiele sind die anvisierte Gewerbefläche „Löschenäcker“, die vom Regierungspräsidium als nicht plausibel abgelehnt wurde, oder „Gütleinsäcker IV“ in Altheim. Hier wird im aktuellen FNP 2030 der Bedarf deutlich relativiert und die Fläche nicht weiterverfolgt. Schon im „Gütleinsäcker III“ sind laut aktuellem Stand der städtischen Homepage noch 11 Plätze zu haben.

Oft dauert es auch zu lange bis unstrittige Flächen wie Nr.51 „Neuer Wasen“ erschlossen werden.

30. Juli 2020

Baurechtsamt -

Völlig unverständlich bei der Fläche Nr.85 „Roter Weg“ ist die Beschränkung auf die lediglich an der Erschließung gelegene Fläche für nur ca. 6 Bauplätze.  
Begründung im FNP 2030:

*Ein möglicherweise entstehender Immissionskonfliktes bzgl. der Kaserne. Ansonsten wurden keine Bedenken geäußert (Seite 37 FNP 2030 Entwurf).*

Die Kaserne ist im Anschluss an die gesamte Fläche Roter Weg mit Unterkuftsgebäuden und Casino bebaut, nicht mit Werkstätten o.ä..

Hätte der Bund überhaupt die Berechtigung wohnungsbaurelevante Flächen zu be- oder verhindern? Und zudem keine konkrete Aussage zur Zukunft des Standortes zu geben?

Erinnert sei hier an den teuren Ankauf der Lagerhalle auf dem Konversionsareal Leinenkugel von der BIMA (Bundesanstalt für Immobilien).

Wir fordern deshalb die Erweiterung der Fläche Nr.85 Roter weg bis an die Nibelungenkaserne, was ein Potenzial von ca. + 20 Bauplätze bedeutet.

Was an der Dr.-August-Stumpf-Straße direkt gegenüber des Kasernengeländes, buchstäblich am Kasernenzaun möglich ist, ohne Konflikte, muss auch am Roten Weg möglich sein.

Sonst hätte man auch 50% des Oscar-Stalf-Ringes nicht bebauen dürfen und hat es doch getan. Auch hier keine Konflikte.

Die Fläche Roter Weg stellt also eine echte Alternative dar.

Am Ortslageplan M1/5.000 zum FNP 2030 ist zudem unschwer zu erkennen, dass Nr.85 Roter Weg und Nr.51 Neuer Wasen für die Abrundung des Stadtrandes weit besser geeignet sind als die Fläche Nr.84 Vorderer Wasen II.

Warum dabei Nr.51 Neuer Wasen nur „bedingt geeignet“ ist, weil er einen neuen westlichen Ortsrand bildet, „der sich stark nach Süden verlagert“ (Seite 134 FNP 2030 Entwurf), ist unverständlich, liegt die Fläche doch eindeutig im Westen und im Süden schließen sich jede Menge bestehender Flächen an.

Weiterhin fordern wir die Weiterverfolgung der Fläche Steinacker-Auerberg. Hier besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Auch hier ist am Ortslageplan M1/5000 zum FNP 2030 eindeutig zu erkennen, dass Nr.20 Steinacker-Auerberg für die Abrundung des Stadtrandes weit besser geeignet ist als die Fläche Nr.84 Vorderer Wasen.

Generell sind Flächen aus rechtskräftigen Bebauungsplänen/FNP neuen Flächen vorzuziehen. Als Beispiel ist Nr.69 Hebwiesen/Gottersdorf zu nennen im Vergleich zur neuen Fläche Nr.78 Nördlich Friedhof/Gottersdorf, die auch noch einen hohen ökologischen Wert hat (Seite 147 FNP 2030 Entwurf / Seiten 9,10,11 des Umweltberichtes).

Unverständlich ist uns, warum Hebwiesen, obwohl ringsum Bebauung vorhanden ist, ein neuer südwestlicher Ortsrand sein soll und damit nur „bedingt geeignet“ (Seite 116 FNP 2030 Entwurf). An anderer Stelle werden Flächen als „geeignet“ zur städtebaulichen Ergänzung des Siedlungsgefüges genannt, obwohl bisher weitgehend unbebaut.

30. Juli 2020

- Baurechtsamt -

Die Fläche Nr.84 Vorderer Wasen II lehnen wir weiterhin ab.

Der Eingriff in die Natur ist im Vergleich zu anderen Flächen zu hoch (Seiten 13, 19, 22, 43, 47 FNP Umweltbericht, Seite 62, 63 Anl. 1 des Umweltberichtes). Weitere Gründe sind bereits umfangreich genannt.

Kritische Stellungnahmen zu dieser Fläche gab es von Seiten der Fachbehörden auch bereits schon 2018, u.a. vom Regierungspräsidium.

Im Gegensatz zu den Ortsteilen vermissen wir für die Kernstadt weiterhin kleinere Flächen (Ausnahme: „Roter Weg“, dazu aber bereits Ausführungen siehe oben), obwohl es unserer Meinung nach solche Potenziale gibt (Anlage 1).

Als Beispiel sei hier auch die Fläche „Obere Heide“ mit 0,8 ha aus einem Entwurf zu Wohnbauflächen der Stadt Walldürn von 2009 genannt.

Wer hätte vor Jahren an eine Wohnbebauung im Areal ehem. Petters geglaubt.

Nun ist sie da und könnte u.U. auf die gegenüberliegende Fläche bis zur Wilhelm-Röntgen-Straße erweitert werden.

Wir fordern eine Erweiterung der Bebauung Leinenkugel auch auf der gegenüberliegenden Seite der Gregor-Mendel-Straße/Ecke Dr.-Leonhard-Nimis-Straße und Richtung Bahn (Verlängerung Hans-Eckstein-Straße).

Der Zeitraum der jetzigen Einsichtnahme beim GVV vom 29.6. bis 8.8.2020 liegt ebenso wie der beim letzten Mal vom 13.8. bis 17.9.2018 teilweise wieder in den Sommerferien.

Zusätzlich erschwert Corona den Zugang zu direkten Auskünften bei der Behörde und Mitarbeiter\*innen sind auch im Urlaub.

Wir sind überzeugt, dass wir aufgrund unserer Verantwortung gegenüber dem Erhalt unserer Lebensgrundlagen Prioritäten setzen und gut abwägen müssen.

*Wir verweisen außerdem auf unsere schriftlichen Stellungnahmen vom 6.11.2017 zum FNP 2030 mit Ergänzung vom 10.12.2017, vom 12.1.2017 zum FNP „Schöner Busch-Löschen-acker“, vom 14.7.2017 dito, vom 22.5.2018 zum FNP 2015 „Schöner Busch“ und vom 4.9.2018 zum FNP 2030. Diese Einlassungen halten wir weiterhin aufrecht.*

Mit freundlichen Grüßen

Vorsitzende Freie Wähler Walldürn e.V.  
Montereau-Allee 2  
74731 Walldürn

Anlage 1: Ortslageplan M1/5000 aus dem FNP 2030 Entwurf Stand 30.4.2020  
mit Markierung von Potenzialflächen

Anlage 2: Handlungsschwerpunkte

Anlage 3: Kopie zu § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung

Anlage 4: Pressemitteilung "Stärkung der Biodiversität – Gesetzespaket nimmt letzte Hürde"  
Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg v.22.7.2020

Anlage 5: Hans-Jochen Vogel „Mehr Gerechtigkeit!“, Herder 2019

Ziel:  
Innenentwicklung  
vor  
Außenentwicklung

Ziel:  
Durchmischung  
von  
Wohnen/Gewerbe  
und Dienstleistung

Innerörtliche  
Schwerpunkte setzen:  
NKD-Areal  
Bolsius-Areal  
Bettendorf-Areal

Generationen-  
übergreifendes,  
Allengerechtes  
Wohnen

Einführung der  
Grundsteuer C für  
unbebaute, aber  
bebaubare  
Grundstücke

§13a BauGB nutzen  
für  
Wiedernutzbar-  
machung von Flächen,  
Nachverdichtung,  
Maßnahmen der  
Innenentwicklung

**Nur ein sozial  
und funktional  
vielfältiges  
und gemischtes  
Quartier ist auch  
ein urbanes und  
lebenswertes  
Quartier.**

Lücken  
schließen + nutzen  
mit Konzept

Keine Rettung der  
Bausubstanz mehr möglich?  
→  
Abriss zugunsten gestalteter  
Frei-, Grün- oder Parkierungs-  
flächen

Leerstandsborse  
ins  
Netz

Aus  
Konzepte Ausgabe 2 7/2017  
Arbeitshefte für zeitgemäßes Wohnen  
Architektenkammer B.-W.

Industrie + Gewerbe:  
vorrangig  
VIP entwickeln bis  
Wettersdorfer  
Straße

Ausgleichs-  
maßnahmen  
angeben

Siedlungsentwicklung  
flächensparend  
orts- und  
landschaftsgerecht

Mietwohnraum-  
Börse  
ins Netz

[zurück](#)

[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

[weiter](#)

## Baugesetzbuch (BauGB)

### § 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.

Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

[zum Seitenanfang](#)

[Datenschutz](#)



Gemeindefürsorgeverband  
Hardheim-Waldürn  
Sitz 74731 Waldürn

30. Juli 2020

- Baurechtsamt -

**FreieWähler**

Waldürn

Stellungnahme zum FNP 2030 Entwurf  
Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Anlage 4

29.07.2020

## Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden- Württemberg

22.07.2020

NATURSCHUTZ

# Stärkung der Biodiversität – Gesetzespaket nimmt letzte Hürde

Umweltminister Franz Untersteller: „Heute ist ein  
besonderer Tag für den Naturschutz und die Landwirtschaft  
im Land.“

In seiner heutigen (22.07.) Sitzung hat der baden-württembergische Landtag dem Gesetzentwurf zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes zugestimmt. Umweltminister Franz Untersteller ist es ein besonderer Tag: „Im Einklang mit Naturschutz- und Landwirtschaftsverbänden haben wir heute ein Gesetzespaket beschlossen, das sich wirklich sehen lassen kann. Ich bin überzeugt, dass es nicht nur landesweit große Beachtung finden, sondern auch auf Bundesebene richtungsweisend sein wird.“

Er sei froh und auch stolz auf den erzielten gesamtgesellschaftlichen Konsens und die Bereitschaft aller Beteiligten, die Herausforderungen des Artensterbens im Dialog miteinander anzugehen, sagte Untersteller. „Doch es muss jedem klar sein, dass allein die Verabschiedung des Gesetzes die bestehende Situation nicht ändert“, betonte der Umweltminister. „Erst die tagtägliche praktische Umsetzung und Anwendung der neuen gesetzlichen Regelungen bewirkt eine Stärkung der Biodiversität in unserem Land.“ Auch wenn heute ein ganz wichtiges Etappenziel erreicht wurde, sei es für eine erfolgreiche Trendwende beim Artensterben immer noch erst der Anfang.

## Ergänzende Informationen

Das Gesetzespaket geht auf die Eckpunkte zur Weiterentwicklung des Volksbegehrens „Rettet die Bienen“ zurück. Die Landesregierung hat die Forderungen der Initiative in weiten Teilen übernommen und zusätzliche Maßnahmen für verschiedene Felder des gesellschaftlichen Lebens eingefügt.

Wesentliche Punkte der Novellen sind:

- Ausbau des Anteils der ökologischen Landwirtschaft auf 30 bis 40 Prozent bis zum Jahr 2030
- Reduktion der chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmittel um 40 bis 50 Prozent bis 2030
- Umsetzung des Verbots von Pestiziden in ausgewiesenen Naturschutzgebieten und Einhaltung der landesspezifischen Vorgaben des Integrierten Pflanzenschutzes in den übrigen Schutzgebieten
- Aufbau eines landesweiten Biotopverbunds auf 15 Prozent der Landesfläche bis 2030
- Erhalt von Streuobstbeständen
- Verbot von Schottergärten auf Privatgrundstücken
- Minimierung der Lichtverschmutzung
- Schaffung von Refugialflächen auf 10 Prozent der landwirtschaftlichen Flächen

# HANS-JOCHEN VOGEL



**FreieWähler**  
Waldürn

Stellungnahme zum FNP 2030 Entwurf  
Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Anlage 5

29.07.2020

# MEHR GERECHTIGKEIT!

Wir brauchen  
eine neue Bodenordnung –  
nur dann wird auch  
**Wohnen** wieder **bezahlbar**

**HERDER**

# WIE BLEIBT WOHNEN BEZAHLBAR?

»Die Tatsache, dass der Umgang mit dem Grund und Boden bis heute den Marktregeln und eben nicht den Vorgaben des Allgemeinwohls entspricht, hat zu schweren Fehlentwicklungen geführt: einem dauernden Anstieg der in Wohnungsnot geratenen sozial Schwächeren und einem ebenso andauernden beispiellosen Anstieg der leistungslosen Bodengewinne.«

Hans-Jochen Vogel streitet für eine neue Bodenordnung, in der die Regeln des Marktes dem Gemeinwohl untergeordnet werden. Für den ehemaligen SPD-Vorsitzenden ein schlichtes Gebot der Gerechtigkeit. Und die einzige Möglichkeit, die zunehmende Wohnungsnot und die beispiellosen Mietsteigerungen zu stoppen.



**Stellungnahme**  
**zum Entwurf des Flächennutzungsplans 2030**  
**des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn**  
Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nach § 3 BauGB

# Stellungnahme

Die BÜRGERINITIATIVE WALLDÜRN Für Mensch & Natur (in der Folge BI) nimmt im Bündnis mit dem BIOTOPSCHUTZBUND WALLDÜRN e.V. gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Flächennutzungsplans 2030 (FNP 2030) fristgerecht Stellung.

Textstellen aus den Unterlagen der Offenlegung, auf die sich die Stellungnahmen im Einzelnen bezieht, sind kursiv dargestellt.

## Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes

Die BI sieht im Entwurf zum FNP 2030 eine fehlende Rechtssicherheit bzgl. des von der Landesregierung auf den Weg gebrachten Gesetzes zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes. Mit der Freigabe der Gesetzesnovelle hat das Kabinett in seiner Sitzung am Dienstag, 17. März 2020, den Weg für einen ausgewogenen Artenschutz in Baden-Württemberg geebnet. Der Landtag stimmte am 22.07.2020 den Gesetzesänderungen zur Stärkung der Biologischen Vielfalt zu. Die vorbereitende Bauleitplanung in Form eines Flächennutzungsplanes hat aus Sicht der BI die rechtlichen Belange zu berücksichtigen, welche für eine verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bereits absehbar sind. Wenn aufgrund des Änderungsgesetzes im FNP Planungsflächen dargestellt werden, welche zukünftig und absehbar aufgrund einer neuen Gesetzeslage nicht oder nur verändert realisierbar sind, dann ist dies in der vorbereitende Bauleitplanung einzubeziehen. Sonst ist ein FNP-Entwurf reine Makulatur. Das Änderungsgesetz sieht u.a. vor:

- In Baden-Württemberg wird auf der Grundlage des Fachplans Landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans ein Netz räumlich und funktional verbundener Biotope geschaffen, das bis zum Jahr 2023 mindestens 10 Prozent Offenland und bis zum Jahr 2027 mindestens 13 Prozent Offenland der Landesfläche umfassen soll. Ziel ist es, den Biotopverbund bis zum Jahr 2030 auf mindestens 15 Prozent Offenland der Landesfläche auszubauen [§ 22 (1)].
- Alle öffentlichen Planungsträger haben bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen. Für die Umsetzung erstellen die Gemeinden für ihr Gebiet auf Grundlage des Fachplans Landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans Biotopverbundpläne oder passen die Landschafts- oder Grünordnungspläne an [§ 22 (2)].

Von 33 Planungsflächen im FNP 2030 liegen 27 ganz oder teilweise im Biotopverbund (s. Anlage 1). Die für nachgelagerte Verfahren getätigte Aussage der Planungsverantwortlichen, dass die Schaffung ersetzender Biotopverbundelemente ausgleichendes Ziel sei, führt das System des Biotopverbundes aus Sicht der BI ad absurdum und schwächt dieses. Das neue Gesetz fordert hingegen eine Stärkung:

- Die im Fachplan Landesweiter Biotopverbund dargestellten Biotopverbundelemente sind durch Biotopgestaltungsmaßnahmen und durch Kompensationsmaßnahmen mit dem Ziel zu ergänzen, den Biotopverbund zu stärken [§ 22 (2) wird 3) NatSchG].
- Der Biotopverbund ist im Rahmen der Regionalpläne und der Flächennutzungspläne soweit erforderlich und geeignet jeweils planungsrechtlich zu sichern. § 21 Absatz 4 NatSchG bleibt unberührt. [§ 22 (3) wird 4) NatSchG].

Würde der FNP 2030 in der jetzigen Entwurfs-Form weitergeführt und verabschiedet, ist aus Sicht der BI die fehlende Rechtssicherheit spätestens hier gegeben.

Das neue Änderungsgesetz trifft in § 33 auch Aussagen zum Thema Streuobstwiesen, welche auf der W-Fläche „Vorderer Wasen II“ betroffen wären:

- Streuobstbestände im Sinne des § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG), die eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> umfassen, sind zu erhalten. [§ 33a (1)].
- Streuobstbestände im Sinne des Absatzes 1 dürfen nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist. Maßnahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Nutzung sowie Pflegemaßnahmen sind keine Umwandlung. [§ 33 (2)].

Auf der Planungsfläche „Vorderer Wasen II“ befinden sich mehrere den Kriterien entsprechende Streuobstwiesen (s. hierzu auch Stellungnahme zu Anlage 1b Umweltbericht, Abschnitt 2.12. Vorderer Wasen II, Baufläche Nr. 84).

## Naturpark Neckartal-Odenwald – Naturparkplan 2030

(Zitat Naturparkplan 2030) „**Naturschutz und Landschaftspflege im Naturpark Neckartal-Odenwald**“

„Etliche geschützte Tier- und Pflanzenarten fühlen sich im Gebiet des Naturparks Neckartal-Odenwald zuhause. Denn eine Vielfalt an Lebensräumen prägt die Gegend von Heidelberg im Westen bis Osterburken im Osten: waldreiche Hügel des Odenwaldes, Flussschleifen des Neckars, alte Streuobstwiesen und Felder mit Ackerbau. Auch das Rotwild als größtes heimisches Landsäugetier findet hier einen Lebensraum.

Doch verschiedene Gründe machen neben dem Klimawandel vielen Tier- und Pflanzenarten das Überleben schwer: **Neubaugebiete versiegeln natürliche Lebensräume** und mit Pestiziden behandelte Monokulturen auf Äckern zerschneiden sie. Ein zu kleines Gebiet bietet jedoch nicht genug Nahrung zum Überleben und in einen größeren Lebensraum zu wandern, ist in einer zersiedelten Landschaft unmöglich.

**Streuobstwiesen mit ihren alten Baumbeständen und hohen Wiesen bieten einen besonderen Lebensraum.** Doch weil die Ernte aufwendiger ist als auf Plantagen und die artenreichen Wiesen Pflege bedürfen, werden viele Streuobstwiesen aufgegeben. Dabei sind sie nicht nur für die Artenvielfalt wichtig, sondern auch charakteristisch für die Odenwälder Kulturlandschaft. **Deshalb plant der Naturpark Neckartal-Odenwald, sich in den nächsten Jahren für den Erhalt, die Pflege und die Neuanlage von Streuobstwiesen einzusetzen.** Seit Jahren engagiert er sich mit dem Projekt „Blühender Naturpark“ bereits für die Anlage mehrjähriger Wildblumenwiesen mit heimischen Blüten. Sie bieten Lebensraum für Insekten, die wiederum Nahrung für Vögel und andere Tiere sind. Diese und weitere Strategien, um dem Artensterben entgegenzuwirken, hat der Naturpark Neckartal-Odenwald in seinem Naturparkplan 2030 entwickelt.

Sowohl das übergeordnete Leitbild als auch zukünftige Projekte wurden im Prozess des vergangenen Jahres erarbeitet. **Beteiligt waren dabei Mitgliedsgemeinden, Experten, Kooperationspartner und Bewohner des Naturparks.**<sup>1</sup>

Walldürn als Mitgliedskommune des Naturparks hat den Plan 2030 und damit die Entwicklung des Naturparks in den nächsten zehn Jahren mit festgelegt und schwört gleichzeitig mit der Umwandlung von Natur- und Naherholungsraum sowie von Streuobst- und Magerwiesen in eine 8,78 ha große Wohnbaufläche „Vorderer Wasen II“ eine genau gegenteilige Entwicklung herauf. Die BI hält ein solches Vorgehen für mehr als fragwürdig und es klingt wie ein Hohn, wenn man auf der Internetseite der Stadt lesen kann: „Und übrigens ist die Region um Walldürn auch wegen des hohen Freizeit- und Erholungswertes seiner Landschaft auch Mitglied im Naturpark Neckartal-Odenwald.“

**Da die geplante Wohnbauflächen „Vorderer Wasen II“ den Zielen des Naturparkplans 2030 entgegenwirken, fordert die BI die Fläche ersatzlos aus dem FNP 2030 zu streichen.**

## Plausibilität des Wohnbauflächenbedarfs

*Der derzeit rechtsgültige „Flächennutzungsplan 2015“ wurde am 21.07.2001 durch die Verbandsversammlung des GVV beschlossen und dient seither als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Verbandsgebietes*<sup>2</sup>

Sowohl in der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs für die Verbandsgemeinde wie auch für Walldürn selbst, sehen wir den dargestellten Bedarf aufgrund einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung für nicht gegeben. Die von den Planungsverantwortlichen für die Bedarfsberechnung herangezogenen Zeiträume 2017-2035 (GVV) und 2019-2035 (Stadt Walldürn) zeigen rein rechnerisch zwar eine Bevölkerungszunahme, im Verhältnis zum absoluten Bevölkerungsmaximum aus dem Jahr 2004, **dem Zeitraum des seit 2001 aktuell gültigen FNP 2015**, ist aber ein deutlicher Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Für den GVV wird man sich 2035 in etwa auf dem Bevölkerungsniveau von 1994 bewegen, in Walldürn etwa auf dem Niveau von 1996.

### GVV- Hardheim-Walldürn<sup>3</sup>

1994	21.920				2035 etwa Niveau wie 1994
2004	22.927				2004 Höchststand, absolutes Maximum
2017	21.246				2017 bis 2035
2035	21.861	615	-1.066	-59	Berechnungsgrundlage FNP 2030

### Walldürn<sup>4</sup>

1996	11.740				2035 etwa Niveau wie 1996
2004	12.110				2004 Höchststand, absolutes Maximum
2019	11.625				2019 bis 2035
2035	11.781	156	-329	41	Berechnungsgrundlage FNP 2030

Laut Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017 sind für die Prüfung u.a. „die tatsächliche

<sup>1</sup> <https://www.nokzeit.de/2020/08/03/naturparkplan-2030-abgeschlossen/>

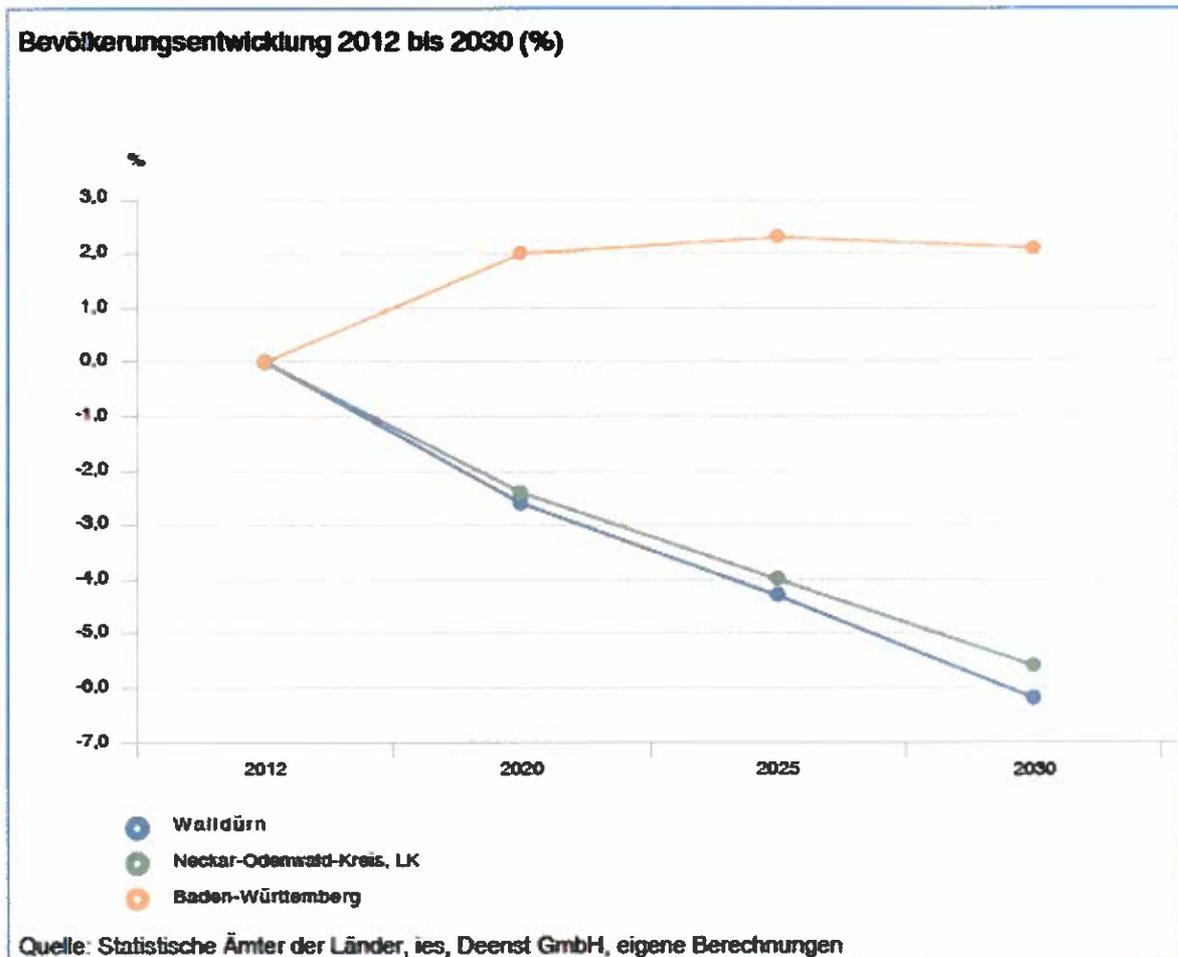
<sup>2</sup> GVV Hardheim-Walldürn, Öffentliche Bekanntmachung, Flächennutzungsplan 2030, 20.06.2020.

<sup>3</sup> <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/01515020.tab?R=VG22501>

<sup>4</sup> <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/01515020.tab?R=GS225109>

Bevölkerungsentwicklung der zurückliegenden Jahre“ maßgebend. Die tatsächliche Entwicklung spiegelt sich in der Berechnung der Planungsverantwortlichen, welche erst mit der Neuaufstellung des FNP 2030 beginnt, nicht wider. Auch der Trend zu einer höheren Wohnfläche pro Kopf bzw. einem Rückgang der Belegungsdichte, welcher entsprechend dem Hinweispapier des Landes mit einem Einwohnerzuwachs von 0,3% abgebildet werden kann, kompensiert nicht die Tatsache, dass die reale Bevölkerungsentwicklung der zurückliegenden Jahre negativ ausfällt.

Die Plattform Wegweiser-Kommune der Bertelsmann-Stiftung, welche über demographische Entwicklungen in Kommunen informiert, zeigt anhand statistischer Daten im Demographiebericht Walldürn für den Zeitraum 2012 bis 2030 eine relative Bevölkerungsentwicklung von -6,2 % auf.



Ziel des Demographieberichtes ist, für das Thema Demographischer Wandel zu sensibilisieren, auf eine erhöhte Transparenz über die Entwicklungen und Auswirkungen auf kommunaler Ebene hinzuwirken und Anstoß zu konkretem Handeln zu geben. Der Bericht reflektiert die bisherige Entwicklung und schaut in die Zukunft. Dazu wurden statistische Daten ausgewertet, um den derzeitigen Entwicklungsstand abzubilden. Darüber hinaus wurde die Bevölkerungsentwicklung mit ihren Einflussfaktoren in die Zukunft projiziert, um die wahrscheinlichen Veränderungen in der Bevölkerungszahl und der Altersstruktur darzustellen. Sowohl die aktuellen Daten als auch jene aus der Bevölkerungsvorausberechnung berücksichtigen den Zensus 2011.<sup>5</sup>

In Bezug auf die Besonderheiten geht die Stadt Walldürn davon aus, dass sich durch die Sicherung des Bundeswehrstandorts ca. 150 EW zusätzlich in Walldürn ansiedeln werden. Eine endgültige

<sup>5</sup> Bertelsmann-Stiftung, Demographiebericht - Walldürn

Entscheidung wäre allerdings noch nicht offiziell bekanntgegeben. Charakteristisch für die Zuweisung von Soldaten ist es, dass die Dienstorte meistens nach ca. 3-4 Jahre zu wechseln sind. Die Fluktuation ist groß, und die Familien ziehen häufig nicht mit um. **Um einen tatsächlichen Zuwachs zu belegen, fordert die BI, dass die aktuellen und früheren Personalzahlen der Nibelungenkaserne dokumentiert werden.** Die Berücksichtigung von Soldaten war in den bisherigen Flächennutzungsplänen bereits enthalten. Mit einer Steigerung gegenüber den früheren Personalzahlen ist aus unserer Sicht nicht zu rechnen.

Als weitere Besonderheit wird aufgeführt, dass die Stadt Walldürn aufgrund der voraussichtlichen Erweiterung des Unternehmens Procter & Gamble am Standort Walldürn mit einem weiteren Einwohnerzuwachs rechnet. Genauere Daten zur Beschäftigungsentwicklung wurden vom Unternehmen Procter & Gamble nicht gemacht. Die Stadt geht davon aus, dass sich durch die Erweiterung des Unternehmensstandorts auf rund 10 ha weitere 150 EW in Walldürn ansiedeln. Hier verhält es sich analog zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs. Das frühere Unternehmen Braun hatte zu seinen Hochzeiten etwa 1.500 Menschen beschäftigt. Mit der Übernahme durch Gilette und später Procter & Gamble wurde zwar immer wieder in die Infrastruktur und Produktionsstätten investiert, die Belegschaft aber aufgrund verstärkter Automatisierung der Produktionsabläufe auf zurzeit etwa 800 Beschäftigte reduziert. Die Verlagerung des P&G-Produktionsstandortes von Kronberg nach Walldürn hat nicht die damals prognostizierte Übernahme von 250 Beschäftigten aus Kronberg erreicht, sondern beläuft sich heute auf etwa 25-30 Beschäftigte des ehemaligen Werks in Kronberg.

## Umweltbericht (Teil 2 der Begründung)

### Zu Umweltbericht, Abschnitt 2.12. Vorderer Wasen II, Baufläche Nr. 84

#### Hier Streuobstflächen

Das Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat mit den Bundesländern im Jahr 2008 eine Definition des Begriffs Streuobstanbau verabredet. Daraus ergibt sich, dass nicht nur die eng mit Obstbäumen bestandenen Grundstücke Streuobstwiesen sind. Vielmehr bezieht sich der Begriff Streuobstwiese auf den weiten Abstand der verstreut stehenden Bäume und die regelmäßige Unternutzung als weiträumiges Dauergrünland. Außerdem ist die Mindestflächengröße eine Sollvorschrift und kein Ausschlusskriterium für kleinere Flächen, insbesondere, wenn sie in geringem Abstand voneinander liegen. Daraus ergibt sich, dass fast die gesamte Fläche 84 Vorderer Wasen II Streuobstwiese ist und nicht nur 1,46 ha wie in Abschnitt 2.12.2 dargestellt. **Das muss auch in den betreffenden Plänen berücksichtigt werden.**

### Zu 2.12.4 Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen und Ausgleich der Eingriffe

In den Walldürner Bebauungsplänen sind schon seit Jahrzehnten Vorschriften enthalten, die den gleichen Zielen - wie im Abschnitt 2.12.4. beschrieben - dienen sollten. Sie werden aber häufig nicht beachtet. Z.B. werden Vorgärten nicht gärtnerisch gestaltet, Flachdächer auf Garagen nicht begrünt und die randliche Eingrünung nicht erstellt. In Bezug auf die aufgeführte Empfehlung, artenreiches Grünland, Obstwiesen und sonstige Gehölzstrukturen zu erhalten, zeigt die Realität bei der Realisierung des Baugebiets Vorderer Wasen, dass von der ehemaligen Streuobstwiese nicht einmal bei der Anlage der Grünanlage etwas übrig geblieben ist und in den Wohnbauflächen nur ein einziger Apfelbaum.

Nach der Gemeindeordnung § 24 (1) ist der Gemeinderat verpflichtet, zu prüfen, ob die von ihm beschlossenen Satzungen, zu denen auch die Bebauungspläne gehören, beachtet werden. Diese Aufgabe wird vom Gemeinderat bewusst nicht erfüllt. Dem Gemeinderat ist bekannt, dass die Prüfung auch von keiner anderen Stelle durchgeführt wird. Beim Auftreten von Missständen in der Gemeindeverwaltung hat der Gemeinderat für die Beseitigung durch den Bürgermeister zu sorgen. Auch der GVV nimmt viele Aufgaben der Gemeindeverwaltung wahr.

Aufgrund der langen Erfahrung ist davon auszugehen, dass die im Abschnitt 2.12.4 beschriebenen Beeinträchtigungen und Eingriffe in Walldürn kaum vermieden werden können.

### **Zu Umweltbericht allgemein in Bezug auf „Vorderer Wasen II“**

Die Aussagen im Umweltbericht in Bezug auf die FN-Planung „Vorderer Wasen II“ zeigen auf, mit welcher gravierenden Einflüssen in Bezug auf die Schutzgüter, die biologische Vielfalt und das Wirkungsgefüge zu rechnen ist. Angesichts eines **Kompensationsbedarfs von 1.650.000 Ökopunkte** fragt sich die BI ernsthaft, wie die Planungsverantwortlichen die weitere Ausweisung als W-Fläche guten Gewissens und in Verantwortung zukünftiger Generationen gegenüber vorantreiben können.

Nachfolgend die Punkte zusammengefasst, auch wenn diese im Umweltbericht dargelegt sind:

#### Schutzgut Wasser (Grundwasser)

Erhebliche Beeinträchtigung durch großflächige Überbauung und Versiegelung.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Nutzungs- und Biotopstruktur in den geplanten Wohn-, Gewerbe-, Misch- und Sondergebietsflächen wird sich grundlegend ändern. Insbesondere Wiesen- und Obstwiesenlebensräume und Ackerflächen, kleinflächiger auch Heckenlebensräume, werden verloren gehen. (...) In den meisten der neu dargestellten Bauflächen werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch den Verlust von Lebensräumen eintreten. In den bei einer voraussichtlichen GRZ von 0,4 überbauten Flächen gehen die Lebensräume vollständig verloren. Teilweise werden höherwertige Biotope (z.B. Streuobst) überbaut oder zu Hausgärten.

#### Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren

Im Bereich der überbauten und versiegelten Flächen wird das Wirkungsgefüge stark verändert. Der Verlust des Bodens und die Veränderung von Wasserhaushalt und Mikroklima wirken sich auf die Lebensbedingungen von Pflanzen und Tieren aus (...).

#### Schutzgut Landschaft

Erhebliche Beeinträchtigung durch großflächige Überbauung und Umgestaltung.

#### Biologische Vielfalt

Für die geplante Wohnbaufläche Vorderer Wasen II wird auf Grund der Größe und des Strukturereichtums von einer sehr hohen Vielfalt ausgegangen. Wo Wiesen- und Streuobst- bzw. sonstige Gehölzflächen zu Wohngebieten werden, wird die Vielfalt insgesamt abnehmen.

#### Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mit der Bebauung der Wohnbaufläche Vorderer Wasen II geht ein großes, für die Naherholung besonders relevantes Gebiet am Ortsrand verloren. Es sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Stadt Walldürn verfügt über keine nennenswerten innerstädtischen Grünflächen. Die ausgewiesene Fläche „Vorderer Wasen II“ ist für die Bewohner Walldürns ein Naherholungsraum ersten Ranges, der fußläufig erreichbar ist und intensiv als Freiraum genutzt wird.

## Flächennutzungsplan 2030 - Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf, Planstand: 30.04.2020

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung

Der FNP 2030 trägt Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Planung in Form des Landesentwicklungsplans (LEP) und des einheitlichen Regionalplans (ERP) der Metropolregion Rhein-Neckar in wesentlichen Punkten nicht Rechnung. Vorrangig sind hier die Prinzipien der Nachhaltigkeit, der Verdichtung, der natürlichen Lebensgrundlagen und der ökologischen Ressourcen zu nennen. Die Wohnbauflächenausweisung „Vorderer Wasen II“ orientiert sich nicht an diesen Prinzipien, nimmt unbebaute Fläche in Anspruch und trägt damit zum weiteren Landschaftsverbrauch bei.

Der FNP berücksichtigt die Verdichtung, Baulücken und Baulandreserven in Walldürn nicht in dem Maße, wie es angesichts der vorhandenen Potentiale (282 Baulücken, 24 größere Flächen, rechtsgültiges Baugebiet „Steinäcker/Auerberg II“)<sup>6</sup> möglich wäre und steht dem Ziel, dass Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist, entgegen. Denn die Inanspruchnahme ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Die Entwicklung innerstädtischer Flächen scheint für die Stadt mit einer so hohen Anstrengung verbunden zu sein, dass auf Flächenneuausweisungen auf der grünen Wiese als vermeintlich einfachere und „alternativlose“ Variante gesetzt wird. Die Anstrengung zur innerstädtischen Entwicklung muss jedoch zum Erreichen der Ziele des LEP und ERP im Sinne einer positiven und nachhaltigen Stadtentwicklung erwartet werden. Darüber hinaus schwächt ein derart großes Neubaugebiet wie der „Vordere Wasen II“ alle Bemühungen, die innerstädtischen Potentiale zu entwickeln. Wird der Bedarf über ein Neubaugebiet gedeckt, lässt mittelfristig der Druck auf die Verfügbarmachung von Baulücken und freien innerstädtischen Flächen nach, die Anstrengungen über die geforderten 25% Aktivierungsrate fortzuführen.

Unter dem Punkt Freiraumsicherung, Freiraumnutzung beschreibt der LEP den Grundsatz, dass die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sind. Darunter fallen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt. Ihr Bestand, die Regenerationsfähigkeit, sowie die Funktion und das Zusammenwirken sind dauerhaft zu sichern oder wiederherzustellen. Zudem wird das Ziel definiert, dass zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen ausreichend Freiräume zu sichern sind.

Der FNP nimmt bzgl. des „Vorderer Wasen II“ keine Rücksicht auf die natürlichen Lebensgrundlagen, schützt und sichert diese nicht. Mit der Planung wird eine Basis geschaffen, dass bei einer Realisierung der Wohnbaufläche 8,74 ha an ökologischen Ressourcen, Erholungs- und landwirtschaftlicher Fläche unwiederbringlich verloren gehen. Somit setzt sich der FNP über das verbindliche Ziel der Sicherung hinweg.

<sup>6</sup> GVV-Hardheim-Walldürn, Flächennutzungsplan 2030, Begründung gemäß §9 Abs. 8 BauGB, S.16.

## 1.2 Erforderlichkeit der Fortschreibung

Da die städtebauliche Entwicklung des Verwaltungsraums kontinuierlich weiterverfolgt werden soll und die neuen gesetzlichen Anforderungen an die Flächennutzungsplanung zum Thema Klimaschutz und regenerative Energien im Planwerk zu integrieren sind, bedeutet Klimaschutz in Verbindung mit dem FNP 2030 in erster Linie die Vermeidung klimaschädlicher Handlungen. Die Versiegelung von 8,74 ha im „Vorderen Wasen II“ wäre eine solche klimaschädliche Vorgehensweise, zudem fahrlässig, da innerstädtische Alternativen und Potentiale vorhanden sind.

Beispiel: Die Zementherstellung verursacht 8 % der weltweiten Treibhausgase. Insgesamt 20-30 % verursachen Bauen und Gebäude. Das Versiegeln von Böden und Zerstören von Landschaften gerät in der Klimakrise zu gefährlichen Handlungen.<sup>7</sup> (s. Artikel als Anlage 2)

Die erhöhte Erforderlichkeit der Fortschreibung des FNP mit stark gestiegenen Migrantenzahlen zu verknüpfen, ohne die entsprechenden Zahlen und Prognosen zu nennen, hält die BI für unlauter. Es ist darüber hinaus irreführend als Referenz für die Bevölkerungszahl das Jahr 2019 mit den „neuesten Kennzahlen“ zu bemühen. Der Anteil von Migranten in der Bevölkerung mag heute höher sein, zu einem Anstieg der Gesamtbevölkerung Walldürns wird dies nach den aktuellen Zahlen nicht führen.

## 1.3 Planungsgebiet und Planungszeitraum

In der Begründung wird ausgesagt, dass der Planungszeitraum einen Zeitraum von 15 Jahren bis Ende 2033 umfasst. Alle Prognosen und Berechnungen beziehen sich aber auf das Jahr 2035.

## 3. Übergeordnete Planungsvorgaben

### 3.1 Landesplanung

*Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:  
Landesentwicklungsplan 2002*

Bzgl. der geplanten Wohnbaufläche „Vorderer Wasen II“, verstößt die Planung in vielen Punkten gegen die in der Begründung aufgeführten Ziele und Grundsätze.

<b>Begründung zum FNP 2030</b>	<b>Stellungnahme</b>
<p><i>Für den ländlichen Raum im engeren Sinne enthält der Landesentwicklungsplan folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert</i></li></ul>	<p>Ein Versorgungsangebot (Einzelhandel, Lebensmittel) wäre für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung im geplanten Wohnbaugebiet „Vorderer Wasen II“ und näheren Umgebung nicht gegeben (s. hierzu Anlage 3, Artikel: Nahversorgung rückt in die Ferne, Walldürn, Fränkische Nachrichten 04.03.2017)</p>

<sup>7</sup> Fuhrhop, Daniel, Artikel: Warum sollten wir nach der Corona-Krise Neubauten verbieten, Herr Fuhrhop? in: Fränkische Nachrichten „Debatte“, 06.07.2020.

werden. (G)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen. (G)</li> </ul>	Die gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen für das bestehende Wohnbaugebiet und angrenzende Wohnbaugebiete werden durch die Planung nicht gesichert. Eine flächensparende Siedlungsentwicklung ist nicht gegeben.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus sollen genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden. (G)</li> </ul>	Zusätzliche, flächenhafte Wohngebiete, zumal in Natur- und Naherholungsgebieten, sind keine günstigen Voraussetzungen für den Erholungswert und die Stärkung des Tourismus.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken. (G)</li> </ul>	Eine Anbindung an die Grundversorgung des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs wäre nur mit dem Individualverkehr oder dem Stadtbus möglich und entspricht nicht dem Grundsatz der wohnortnahen Grundversorgung.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können. (Z)</li> </ul>	Dem Ziel einer naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Landwirtschaft (hier Pflege und Bewirtschaftung von mageren Flachlandmähwiesen) widerspricht das Planungsvorhaben.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ökologisch bedeutsame Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigung zu schützen und in ökologisch wirksamen, großräumig übergreifenden Zusammenhängen zu sichern. (G)</li> </ul>	Dem Grundsatz, dass ökologisch bedeutsame Teile von Freiräumen (Stichwort: Streuobstwiesen, Magerwiesen, Glatthaferwiesen, s. Umweltbericht) vor Beeinträchtigung zu schützen und in ökologisch wirksamen, großräumig übergreifenden Zusammenhängen (Stichwort: Biotopverbund) zu sichern sind, widerspricht das Planungsvorhaben.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Teile von Freiräumen, die für Naherholung, Freizeit und Tourismus besonders geeignet sind, sollen in ihrer landschaftlichen Attraktivität bewahrt und im Freizeit- und Erholungswert verbessert werden. (G)</li> </ul>	Dem Grundsatz der Bewahrung oder Verbesserung der Attraktivität in den Bereichen Naherholung, Freizeit und Tourismus widerspricht das Planungsvorhaben.

### 3.2. Regionalplanung

<b>Begründung zum FNP 2030</b>	<b>Stellungnahme</b>
<p>Die Ziele des Landesentwicklungsplans werden im Regionalplan weiter kartographisch und inhaltlich konkretisiert. Für den Verwaltungsraum ist hierzu der seit 2014 gültige Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar heranzuziehen. (...)</p>	
<p><i>Fläche 84: „Vorderer Wasen II“ in Walldürn, geplante W-Fläche, 8,74 ha Die Baufläche befindet sich gemäß dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar in einem Regionalen Grünzug und in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.</i></p>	<p>Die Regionalen Grünzüge dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung<sup>8</sup>.</p> <p>In den Regionalen Grünzügen und in den Grünzäsuren darf in der Regel nicht gesiedelt werden<sup>9</sup>.</p>
<p><i>Nach Abstimmung mit der höheren Raumordnungsbehörde und dem Verband Region Rhein-Neckar ist für die Ausweisung dieser Fläche ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Das Zielabweichungsverfahren wurde mittlerweile beim Regierungspräsidium Karlsruhe beantragt. Erst bei einem erfolgreichen Abschluss dieses Verfahrens kann die Fläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.</i></p>	<p>Aus Sicht der BI hätte ein Zielabweichungsverfahren nicht eingeleitet werden dürfen, denn <b>Ziele der Raumordnung eines für verbindlich erklärten Entwicklungsplans oder Regionalplans sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten</b><sup>10</sup>. Die höhere Raumordnungsbehörde kann zwar in einem Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden<sup>11</sup>. Im Falle des „Vorderen Wasen II“ ist die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten aber nicht vertretbar, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mit dem Baugebiet „Steinäcker/Auerberg II“ ein seit 1991 rechtskräftiges Baugebiet besteht.</li> <li>▪ ein Potential von 282 Baulücken und 24 größeren Flächen innerstädtisch</li> </ul>

<sup>8</sup> Verband Region Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansätze und Begründung, Ziele und Grundsätze der Regionalplanung 2.1.1, S.51.

<sup>9</sup> Ebenda, 2.2.3, S.51.

<sup>10</sup> Landesplanungsgesetz (LplG), in der Fassung vom 10. Juli 2003, § 4 (1) Bindungswirkungen der Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

<sup>11</sup> Ebenda, § 24 Zielabweichungsverfahren.

	<p>vorhanden ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ allein 7 ha Wohnbauflächenausweisung auf rein fiktiven Annahmen (Bundeswehr, P&amp;G) beruhen.</li> <li>▪ der ermittelten Wohnbauflächenbedarf für Walldürn den „tatsächlichen“ Bedarf um 2,13 ha überschreitet.</li> </ul>
--	--

Auch wenn absehbar ist, dass in der Behandlungsübersicht zu den Stellungnahmen diesbezüglich argumentiert wird, dass das Baugebiet „Steinacker/Auerberg II“ wegen Problemen mit der Umlegung nicht erschlossen werden kann und das innerstädtische Baulücken- und Flächenpotential wegen mangelndem Verkaufsinteresse der Eigentümer nicht zugänglich ist, weisen wir darauf hin, dass sich genau diese Probleme im „Vorderen Wasen II“ wiederholen werden. Wir zitieren aus einem Zeitungsartikel vom 30.11.2018 (Anlage 2): Sollte nach Abarbeitung aller Vorgaben eine Bebauung im Bereich „Vorderer Wasen II“ theoretisch möglich sein, sehen die Verantwortlichen von Bürgerinitiative und Biotopschutzbund ein Problem bei der praktischen Ausführung: Wie beim seit 1991 bestehenden Baugebiet „Steinacker-Auerberg II“ halten sie auch im „Vorderen Wasen II“ ein Scheitern des Umlegungsverfahrens für wahrscheinlich. „Der gleiche Konflikt deutet sich heute schon an“, sagte Martin Kuhnt im Rahmen der Bürgerfragestunde im Gemeinderat. Diese Einschätzung bestätigte Bürgermeister Markus Günther: „Ja, aber wir betreiben die Fläche weiter. Da haben wir einen Konsens im Gemeinderat.“<sup>12</sup> (s. Artikel im Anhang 4)

Ungeachtet des voran Genannten, besteht - wie dargelegt - kein nachweisbarer Bedarf für die 8,78 ha große Wohnbaufläche „Vorderer Wasen II“, da allein der fiktiv geltend gemachte Wohnraumflächenbedarf und die Mehrausweisung zusammen 9,13 ha ergeben. Wir halten es daher für nicht gerechtfertigt, das übergeordnete und verbindliches Ziel des regionalen Grünzuges und zugunsten einer Wohnbaufläche aufzugeben.

Bezüglich des Eingriffs in das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft zitieren wir den Walldürner Bürgermeister und Verbandsvorsitzenden Günther: „(...) Gleiches gilt für die hervorragende Arbeit unserer Landwirtschaft, die den Klimaschutz ebenfalls im Ländlichen Raum leben. (...) Wir haben alles, also müssen wir dies auch verteidigen!“<sup>13</sup>

Wir fordern, dass den Worten auch Taten folgen und die landwirtschaftlich genutzte Mähwiesen im Planungsgebiet „Vorderer Wasen II“, auch zum Schutz der biologischen Vielfalt und des Klimas erhalten bleiben. Wir nehmen hier den Bürgermeister und Verbandsvorsitzenden beim Wort.

### 3.3. Bevölkerungsprognose

*Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg (Juni 2019), die sich auf den Zeitraum von Ende 2017 bis 2035 bezieht, geht für den gesamten Verwaltungsraum für das Jahr 2035 von einer Einwohnerzahl von 21.861 Einwohnern aus. Gegenüber dem Einwohnerstand von 2017 ist dies ein Bevölkerungswachstum von rund 615 Einwohnern bzw. 2,89 %.*

Siehe Stellungnahme „Plausibilität des Wohnbauflächenbedarfs“.

<sup>12</sup> Scherer, Ralf. Artikel: „Löschacker“ ersatzlos gestrichen, Fränkische Nachrichten, 30.11.2018.

<sup>13</sup> Persönliche Erklärung des Bürgermeisters der Stadt Walldürn, 28.07.2020, <https://www.wallduern.de/de/Buerger/Aktuelles-Service/Stadtnachrichten/Stadtnachricht?view=publish&item=article&id=2036>

## 4. Wohnflächenbedarf

### 4.1 Berechnungsmethodik – Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise

#### *Prognostizierte Einwohnerentwicklung*

*Als Grundlage für die Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung wird die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg herangezogen. Am 18.06.2019 wurde eine überarbeitete Bevölkerungsvorausberechnung vom Statistischen Landesamt veröffentlicht. Für die Berechnung wurde ein Entwicklungskorridor mit einer Hauptvariante sowie einer Nebenvariante angesetzt. Ausgangswert ist die tatsächliche Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Die zur Planaufstellung aktuellsten zur Verfügung stehenden Daten sind von Ende 2018 und geben für die Stadt Walldürn eine Einwohnerzahl von 11.518 EW, für die Gemeinde Hardheim 6.682 EW und für die Gemeinde Höpfingen 2.961 EW an.*

Die Plausibilitätsprüfung (Ministerium für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017) nennt für die Prüfung als erforderliche Daten und Angaben des Plangebers unter Strukturdaten u.a: *Erwartete Einwohnerzahl nach der jeweils aktuellen Prognose des Statistischen Landesamtes für das Zieljahr des Planungszeitraums (ggf. differenziert nach natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsgewinn bzw. -verlust) sowie die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der zurückliegenden Jahre.*

Gefordert ist auch die Einwohnerzahl. Nicht gefordert ist aber, dass die Prüfung anhand der tatsächlichen Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung erfolgen muss, sondern anhand der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung der zurückliegenden Jahre. Das von der BI geforderte Bezugsjahr 2004 als Bevölkerungsmaximum entspricht der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung.

Angemerkt sei auch, dass die erwähnten aktuellsten zur Verfügung stehenden Daten 2018 auf dem Zensus 2011 beruhen. Somit können die auf Fortschreibungen von Volkszählungsergebnissen beruhenden Zahlen von 2004 als ebenso aktuell angesehen werden.

#### *Besonderheiten*

*Gemäß dem Hinweispapier zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur sind örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf oder auch minderem Bedarf führen können, sowie ggf. regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung mit in die Bewertung einzubeziehen.*

#### Stadt Walldürn:

- *Die Stadt Walldürn rechnet aufgrund der voraussichtlichen Ausweitung des Bundeswehrstandorts Walldürn mit einem weiteren Einwohnerzuwachs. Aktuelle Pressemitteilungen sprechen für den Erhalt des Bundeswehrstandorts Walldürn. Zudem sei geplant, den Standort in Zukunft personell aufzustocken. Eine endgültige Entscheidung wurde allerdings noch nicht offiziell bekanntgegeben. Die gewonnene Planungssicherheit führt dazu, dass bereits jetzt zahlreiche Soldaten den Wunsch geäußert haben, mit ihren Familien nach Walldürn zu ziehen. Da bisher keine Zahlen bzgl. der Aufstockung des Standorts offiziell bekannt sind, kann der Einwohnerzuwachs noch nicht konkret abgeschätzt werden. Die Stadt geht davon aus, dass sich durch die Sicherung des Bundeswehrstandorts ca. 150 EW zusätzlich in Walldürn ansiedeln werden.*

Siehe Stellungnahme „Plausibilität des Wohnbauflächenbedarfs“.

- *Im Januar 2019 wurde vom Bundesministerium der Verteidigung verkündet, dass das Munitionsdepot Altheim für die Zwecke der Bundeswehr dauerhaft benötigt wird. Hierfür sollen ab 2021 ca. 60 militärische und zivile Dienstposten geschaffen sowie ca. 12 Millionen Euro für die Wiederinbetriebnahme investiert werden. Die Stadt geht davon aus, dass durch die Sicherung des Bundeswehrstandorts ca. 50 EW zusätzlich in Walldürn ansiedeln werden.*

Da es sich beim Munitionsdepot Altheim um eine Reaktivierung handelt, ist davon auszugehen, dass der Personalansatz hierfür in den früheren FNP-Berechnungen bereits enthalten gewesen ist. **Eine weitere Steigerung des Personals gegenüber diesen Zahlen ist nicht belegt.**

- *Neben dem Munitionsdepot Altheim wurde Ende 2018 und Anfang 2019 ebenfalls vom Bundesministerium der Verteidigung verkündet, dass sowohl die Carl-Schurz- Kaserne (ca. 500 Dienstposten) als auch das Materiallager (ca. 90 Dienstposten) in Hardheim dauerhaft für die Zwecke der Bundeswehr benötigt werden. Neben dem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Hardheim wird auch für die umliegenden Kommunen ein positiver Effekt auf die Einwohnerzahl zu erwarten sein.*

Wie voran.

- *Mit einem weiteren Einwohnerzuwachs rechnet die Stadt Walldürn aufgrund der voraussichtlichen Erweiterung des Unternehmens Procter & Gamble am Standort Walldürn. Für die zukünftige Entwicklung wird aktuell eine gewerbliche Baufläche im Umfang von rund 10 ha im Rahmen eines Änderungsverfahrens in den Flächennutzungsplan aufgenommen, um dem Unternehmen Procter & Gamble mittel- bis langfristig Erweiterungsmöglichkeiten zu geben. Zur Sicherung des Unternehmensstandorts ist diese Erweiterungsfläche zwingend erforderlich. Das Unternehmen hat aktuell eine Vielzahl an Stellenangeboten für den Standort Walldürn ausgeschrieben und bewirbt diese offensiv. Genaue Daten zur Beschäftigungsentwicklung werden vom Unternehmen Procter & Gamble nicht gemacht. Die Stadt geht davon aus, dass sich durch die Erweiterung des Unternehmensstandorts auf rund 10 ha weitere 150 EW in Walldürn ansiedeln.*

Siehe Stellungnahme „Plausibilität des Wohnbauflächenbedarfs“.

In der Plandarstellung ist die Fläche mit 14,46 ha angegeben, was dem aktuellen Stand der Änderung des FNP 2015 im Bereich „Schöner Busch“ entspricht. Die 2019 beantragte Waldumwandlung von 10,78 ha (neue Planungsfläche) ist bis dato weder genehmigt noch das FNP-Verfahren abgeschlossen.

- *Die Stadt Walldürn geht aufgrund der oben genannten Besonderheiten davon aus, dass sich ca. 350 EW zusätzlich ansiedeln werden. Gemäß der Berechnungsmethode des Einheitlichen Regionalplans ergibt sich so ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von 7 ha für die Stadt Walldürn.*

Das ist, wie die Begründung zugibt, eine rein fiktive Annahme. Es hat sich bereits in einem anderen FNP-Verfahren gezeigt, dass bzgl. eines besonderen Bevölkerungszuwachses gerne mit nicht belegbaren Zahlen argumentiert wird. Es sollte für die Stadt als Garnisonstandort und dem Sitz eines weltweit agierenden Unternehmens wie Procter & Gamble im Vorfeld eines auf 15 Jahre ausgelegten FNP möglich sein, verlässliche Zahlen zu generieren.

So lange diese verlässlichen und nachprüfbaren Zahlen nicht vorliegen, fordern wir den zusätzlichen Wohnbedarf von 7 ha ersatzlos zu streichen!

#### 4.3 Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale

<b>Begründung zum FNP 2030</b>	<b>Stellungnahme</b>
<p><i>Gemäß den Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung sind Innenentwicklungspotentiale vorrangig zu entwickeln und werden vom Brutto-Wohnflächenbedarf abgezogen.</i></p>	<p>Die Vorrangigkeit steht nur auf dem Papier. In den letzten Jahrzehnten wurde immer der Ausweisung von Neubaugebieten (s. Vorderer Wasen, Lindig) Priorität eingeräumt. Im Bereich der innerstädtischen Nachverdichtung finden sich die in der Begründung zum FNP v.a. aufgeführte Projekte mit sehr überschaubarem Angebot in Bezug auf Wohnraumschaffung.</p>
<p><i>Innenentwicklung Die Stadt Walldürn und die Gemeinden Höpfigen und Hardheim fördern seit Jahren in allen Stadtteilen bzw. Ortsteilen die Innenentwicklung und bedienen sich dabei entsprechender Förderprogramme (Stadtsanierung, ELR). Die Schließung von Baulücken und die Behebung von Gebäudeleerständen wird als kommunale Daueraufgabe verstanden.</i></p>	<p>Seit Jahrzehnten wächst der innerstädtische Leerstand in Walldürn, v.a. in den 415 Gebäuden, welche vor 1919 erbaut wurden und den 235 Gebäuden, welche von 1919 bis 1948 erbaut wurden (Zensus 2011)<sup>14</sup>. Hierfür gibt es keine erkennbaren Konzepte, keine/n Gebäude- oder Flächenmanager/in, und es ist zu befürchten, dass die Leerstände in der Kernstadt zugunsten von „Wohnen im Grünen“ weiter zunehmen werden.</p>
<p><i>Das Innenentwicklungspotential wurde für alle drei Kommunen mit Hilfe des Programms „Raum+Monitor“ vom Verband Region Rhein-Neckar im Frühjahr 2019 erfasst. Als Grundlage diente unter anderem eine Abfrage der Eigentümer von Baulücken zum Verkaufsinteresse. Im Rahmen des Programms wird zwischen Baulücken und Innenentwicklungspotentialen unterschieden. Baulücken sind unbebaute Grundstücke. Innenentwicklungspotentiale sind dagegen größere zusammenhängende Flächen, welche auch mehrere Flurstücke umfassen können. Die sogenannten Außenreserven werden im Flächennutzungsplan als geplante Bauflächen dargestellt und somit bereits in der Flächenbilanz berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Innenentwicklungspotentials werden Mischbauflächen entsprechend der einzuhaltenden Nutzungsmischung zur Hälfte angerechnet.</i></p>	<p>Zum Innenentwicklungspotential gehören neben Baulücken, Freiflächen und rechtsgültigen Baugebieten u.a. auch 1419 bestehende Gebäude aus dem Zeitraum 1949-1978 (Zensus 2011)<sup>15</sup>, welche teilweise und aufgrund der Altersstruktur der Eigentümer in den nächsten Jahren dem Immobilienmarkt zugeführt werden. Ein Potential, welches bislang nicht in der Innenentwicklung berücksichtigt ist, denn dies gehört offensichtlich nicht zu den erfassten Merkmalen im Programm „Raum+Monitor“. Dort geht es um die Erfassung unbebauter und ungenutzter Flächen (&gt; 2.000 m<sup>2</sup>) oder um Baulücken (&lt; 2.000 m<sup>2</sup>). Dass das Portal „Raum+Monitor“ die Kommunen auch dabei unterstützt, Leerstandsrisiken zu entdecken und zu bewerten, wird in der Begründung zum FNP 2030 vollkommen ignoriert bzw. Ergebnisse nicht wiedergegeben. Dabei ist die Erstellung eines Leerstandskatasters eine wichtige Planungsgrundlage. Anfang des Jahres 2016</p>

<sup>14</sup> <https://ergebnisse.zensus2011.de>

<sup>15</sup> Ebenda

	<p>wurde das Portal durch das neue Modul „Gebäude“ ergänzt, welches Kommunen dabei unterstützt, ein Gebäudekataster aufzubauen, vermarktungsfähige Flächen zu identifizieren und ihr nachhaltiges Flächenmanagement weiter auszubauen.<sup>16</sup></p> <p><b>Fazit:</b>  <b>Der Neubau konkurriert mit dem Altbau: alle Bewohner von Neubauten fehlen in Altbauten.</b></p>
--	--

Im Folgenden werden die Potentialflächen der einzelnen Verbandsgemeinden und deren Aktivierbarkeit erläutert:

<b>Begründung zum FNP 2030</b>	<b>Stellungnahme</b>
<p><b><u>Stadt Walldürn:</u></b>  <i>Die Stadt Walldürn betreibt bereits seit Ende der 1990er Jahre ein aktives Flächenmanagement im Rahmen der Nachverdichtung der Innenstadt. Dies fand nicht nur im Rahmen der Städtebauförderung und Ausweisung von geförderten Sanierungsgebieten statt, sondern auch auf freiwilliger Basis durch die Stadt Walldürn. Es wurden seit Ende der 1990er Jahre innerstädtisch eine Vielzahl an attraktiven Wohnquartieren geschaffen. Hierzu zählen Gebiete wie z.B. „Areal Volkweg“, „Areal Dr.-August-Stumpf-Straße“, „Areal ehemals Kerzen-Günther“ oder „Areal Böhler“.</i></p> <p><i>Es handelt sich hierbei um Einzelhäuser bis hin zum mehrgeschossigen Wohnungsbau. Bei diesen Projekten lag der Schwerpunkt auf der Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage. Aktuell befinden sich weitere Innenentwicklungsflächen in der Umsetzung bzw. stehen für eine Nachverdichtung zur Verfügung:</i></p>	<p>Wir bitten in der Behandlungsübersicht der frühzeitigen Beteiligung darzustellen, wie der durch innerstädtische Nachverdichtung geschaffene Wohnraum im Verhältnis zu den in den letzten Jahrzehnten geschaffenen Wohnraum in Neubaugebieten steht.</p> <p><b><u>Neubaugebiete</u></b>  Vorderer Wasen (1992): 251 Bauplätze, Gesamtfläche 29 ha  Lindig (2007): 77 Bauplätze, Gesamtfläche 10,49 ha</p> <p><b><u>Nachverdichtung</u></b>  Areal Volkweg:  Areal Dr.-August-Stumpf-Straße:  Areal ehemals Kerzen-Günther:  Areal Böhler  Areal Leinenkugel:  Areal ehem. ALDI:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Für das „Areal ehemals Aldi“ liegen derzeit aktuelle Planungen zur Nachverdichtung vor, die noch im Jahre 2020 umgesetzt werden sollen. Hierzu ist vorgesehen, insgesamt vier Wohnbauplätze zu schaffen und einen bestehenden öffentlichen Parkplatz in Teilen zu erhalten.</i></li> </ul>	<p>Die Fläche wäre im Zuge eine Nachverdichtung für Geschosswohnungsbau prädestiniert gewesen, der so dringend erforderlich ist (s. Begründung zum FNP 2030).</p>

<sup>16</sup> Trinemeier, Christoph. Regionales Siedlungsflächenmonitoring Raum+Monitor Rhein Neckar, Hemmnisse und Möglichkeiten bei der Aktivierung von Flächenpotenzialen, 44. Immobiliendialog Rhein Neckar, Mannheim 04.12.2018.

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für das „Areal Anwesen Pernpaintner“ ist der private Grundstückseigentümer äußerst bemüht, die Fläche einer Bebauung durch einen Investor zuzuführen. Hierzu wird diese Fläche auch aktiv beworben.</li> </ul>	<p>Es wurde bereits in der Stellungnahme der Freien Wähler zum Vorentwurf darauf hingewiesen, dass bzgl. „Areal Anwesen Pernpaintner“ noch immer nichts geschehen ist. Auch in der jetzigen Begründung liegt die Betonung auf „äußerst bemüht“.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das „Areal ehemals Leis“ wurde von der Stadt Walldürn mittlerweile erworben. Im östlichen Teil des Areals wird zeitnah Geschosswohnungsbau umgesetzt, der in Walldürn dringend erforderlich ist. Auf einem anderen Teil der Fläche des Gesamtareals wurde ein ehemaliges Bürogebäude mit Betriebsinhaberwohnungen in eine Wohnnutzung in Form einer Anschlussunterbringung für Asylbewerber umgenutzt. Der südliche Teilbereich des Areals wird mittelfristig einer geregelten Wohnbebauung zugeführt.</li> </ul>	<p>Wenn so dringend notwendig, warum erfolgt dann auf dem ehemaligen ALDI- Areal nicht auch der Geschosswohnungsbau. Im besten Falle noch als sozialer Geschosswohnungsbau, der überhaupt keine Erwähnung findet.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ebenso soll beim Areal „Ehemaliges NKD-Gebäude“ baldmöglichst die Umsetzung eines großzügigen Wohn-, Geschäfts- und eventuell Ärztehauses realisiert werden.</li> </ul>	<p>Auch beim Areal „Ehemaliges NKD-Gebäude“ befinden wir uns noch bei einem unverbindlich und wenig konkreten „soll“!</p>
<p>Bei allen genannten Innenentwicklungsflächen war und ist das vordringliche Ziel die Entwicklung von Einzel- und Doppelhausbebauung sowie mehrgeschossiger Wohnungsbau, um den überlasteten Wohnungsmarkt zu entlasten, da Wohnraum in Walldürn äußerst knapp ist.</p>	<p>Es entspricht nicht den Tatsachen, dass Wohnraum in Walldürn äußerst knapp ist. In der Kernstadt herrscht großer Leerstand vor und in einem Großteil der bereits benannten 1419 doppelgeschossigen Gebäuden aus dem Zeitraum 1949-1978 wohnen heute 1-2 ältere Personen.</p>
<p>(...) Die Stadt Walldürn versucht auch weiterhin mit verschiedenen Maßnahmen und Anreizen, das Innenentwicklungspotential zu aktivieren. Dazu steht die Stadt immer wieder mit den Eigentümern in Kontakt, um Kaufinteressenten zu vermitteln. Die privaten Eigentümer von Baulücken wurden zudem von der Stadt angeschrieben und auf ein Verkaufsinteresse befragt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass kaum Verkaufsinteresse vorhanden ist. <b>Aufgrund der aktuellen Zinssituation werden Baugrundstücke als eine sichere Wertanlage gesehen.</b></p>	<p>Wenn aufgrund der aktuellen Zinssituation innerstädtische Baugrundstücke von den Eigentümern als eine sichere Wertanlage gesehen werden, was sollte sich diesbezüglich bei Privatgrundstücken im „Vorderen Wasen II“ anders darstellen. Wie viele Grundstücke sind dort in kommunaler Hand?</p>

## Anmerkung der BI zur Walldürner Stadtentwicklung

Das Ergebnis nehmen wir gleich vorweg. Wir können nach ausführlicher Analyse feststellen, dass Walldürn von einer erfolgreichen Stadtentwicklungspolitik weit entfernt ist. Es ist unter diesen Umständen nicht einzusehen, dass weitere 8,78 ha Grünland im Vorderen Wasen zerstört werden sollen, während die Leerstände (282 laut GVV) zunehmen und die Kernstadt weiter verfällt.

**Begründung:**

Forderungen und Empfehlungen aus Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien zur Stadtentwicklung werden ungenügend beachtet. Selbst eigene Ziele werden nicht verfolgt und nehmen nur eine Alibifunktion ein. Definierte Ziele im Raumordnungsgesetz und im Landesentwicklungsplan zur Siedlungsentwicklung, die vorrangig am Bestand auszurichten sind, werden nicht beachtet. Die vorhandenen Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen, werden ebenfalls ungenügend genutzt. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken, wird auch nicht beachtet. Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Fehlanzeige.

Den Grund hierfür sehen wir in dem fehlenden gesamtstädtischen Entwicklungskonzept in Walldürn. Es gibt nur ein „Entwicklungskonzept Innenstadt“. Dieses wird aber seit 2013 nur sporadisch verfolgt. Die Stadtentwicklung in Walldürn, insbesondere die Bearbeitung freier Flächen und Potentiale, werden nur zufällig oder gar nicht in die tägliche Arbeit integriert. Einige Beispiele:

- Für die ehemaligen Fabriken Kieser und Kast hätte man zusammen mit dem ehemaligen Areal Tengelmann ein großes zusammenhängendes Gebiet mitten in der Stadt entwickeln können. Hierzu gab es Entwürfe von Karlsruher Studenten, die ein für die Stadt Walldürn tätiges Stadtentwicklungsbüro initiierte. Danach passierte leider nichts. Die Stadt Walldürn hat die Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsbüro beendet.
- Auch große Baugrundstücke wie z. B. das Anwesen Fabrikant Rohlf und andere wurden nicht gekauft und für die Entwicklung der Stadt genutzt. Hier hatte der Erbe sogar alle Stadträte angeschrieben und das Gelände zum Kauf angeboten.
- Gekaufte Grundstücke, wie der ehemalige Aldi-Markt, wurden an nicht solvente Investoren verkauft und Jahre später wieder zurückgenommen, um Sie dann mit Verlust in Bauplätze für Einfamilienhäuser umzuwandeln. Mögliche Stadtentwicklungszuschüsse wurden nicht beantragt.
- Eigene Anstrengungen wie öffentliche Ausschreibungen, Architektenwettbewerbe oder Ideenwettbewerbe, um freie Flächen zu entwickeln, wurden durch die Stadt nicht durchgeführt.
- Ebenso gibt es in der Begründung keine Aussage darüber, wieviele Häuser in den nächsten Jahren infolge des Alters der Eigentümer frei werden und auf dem Immobilienmarkt angeboten werden.
- Fertige Baugebiete wie der Steinacker wurden nicht bebaut, obwohl ein gültiger Bebauungsplan vorhanden ist. Gründe hierzu wurden seitens der Stadt schon viele genannt (Eigentümer verkaufen nicht usw. Neu ist, dass der Boden zu felsig sei, übrigens genauso felsig wie der Vordere Wasen).

- Mitten in der Innenstadt wird ein Logistikzentrum für 10.000 Paletten genehmigt, dessen Zufahrten viel zu eng sind.
- Im Areal „Leinenkugel“ werden großflächige Grundstücke mit bis zu 900 m<sup>2</sup> angeboten, obwohl angeblich eine große Nachfrage herrscht.

Hinzu kommt die Tatsache, dass sich die Stadt in den letzten Jahren nur auf die Außenentwicklung konzentrierte. Hier wurden über 100 Bauplätze neu geschaffen, und trotzdem wurden Einwohner verloren. Gleichzeitig verfällt die Innenstadt in einen trostlosen Zustand. **Der Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wurde sträflich vernachlässigt.**

Hierzu ist unter <https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/stadtentwicklung-und-baukultur/stadtentwicklung/> zu lesen: „Die Stadtentwicklung verfolgt zu jeder Zeit bestimmte Ziele und Schwerpunkte, die aus den übergeordneten Aufgaben der Gesellschaft resultieren. Gegenwärtig gehören dazu insbesondere

- eine flächensparende, klimagerechte Innenentwicklung der Städte und Gemeinden
- die Stärkung und Entwicklung der Innenstädte und Ortskerne. „

Anders in Walldürn, hier will man billige Bauplätze für junge Familien schaffen, damit diese sich „verwirklichen“ können (siehe Schreiben der Stadt an die Eigentümer von Grünland). In der Stellungnahme im Gemeinderat vom 28.07.2020 führt der Bürgermeister an, dass andere Gemeinden viele Bauplätze vorweisen können (Buchen 200 und Osterburken 100 Stück) und Walldürn deshalb in gleicher Größe nachziehen müsse.

Geht es um Bedarf oder Verwirklichung? Wer betrachtet hier die Folgekosten, wenn immer weniger Einwohner immer mehr Straßen und Kanäle unterhalten dürfen? Ist der ruinöse Wettbewerb zwischen den Gemeinden um junge Familien so noch finanzierbar?

Wir als Bürgerinitiative wollen das Bauen nicht verbieten und sehen das zukunftsfähige und finanzierbare Potential im innerstädtischen Bereich. Denn, es kostet weniger Geld, alte Häuser umzubauen. Vor allem dann, wenn die Straßen und Leitungen bereits vorhanden sind.

Neues Bauland schaffen, um den Nachbargemeinden die Einwohner abzuwerben, während immer mehr Häuser leer stehen. Eine Spirale, durch die alle Gemeinden verlieren. **Hier sehen wir eine Verletzung des Nachhaltigkeitsgebots nach BauGB.**

Ein Grund scheint die fehlende Organisation der Stadtentwicklung zu sein, da es bei der Stadt Walldürn keine Organisationseinheit gibt, die die Stadtentwicklung als ganzheitliche Aufgabe bearbeitet. Lediglich Teilbereiche wie Stadtplanung und Sanierung werden abgedeckt. Es gibt bei der Stadt Walldürn auch keinen offiziellen Ansprechpartner für die Stadtentwicklung. Zumindest wird auf der Homepage keiner genannt.

Bei der langen Liste verpasster Chancen, Fehlentscheidungen und Organisationsversäumnisse zur Stadtentwicklung entsteht der Eindruck, dass hier Kalkül im Spiel ist, weil eine derartig schlechte Chancenverwertung sonst nicht erklärbar scheint.

Aufgrund der Nichtbeachtung der Ziele verschiedenster Gesetze und Empfehlungen der Landesregierung, der Empfehlungen in der LEIPZIG CHARTA zur nachhaltigen europäischen Stadt zur Förderung einer guten Stadtentwicklung sowie das Missachten der eigenen Ziele sehen wir bei dieser desolaten Stadtentwicklung ein großes Verschulden der Planungsverantwortlichen.

Es ist unter diesen Umständen nicht einzusehen, dass weitere 9 ha Grünland zerstört werden sollen, während die Leerstände zunehmen und die Kernstadt weiter verfällt, zumal bei fast 300 Leerständen und einem Bevölkerungsrückgang kein Bedarf besteht.

In der Anlage 5 befinden sich die Nachweise zu den Aussagen.

## 8. Erläuterung der einzelnen Bauflächen

Fläche 84: „Vorderer Wasen II“ in Walldürn, geplante W-Fläche, 8,74 ha

Begründung zum FNP 2030	Stellungnahme
<p><i>Die Wohnbauflächenausweisung dient zur Stärkung des Wohnbauschwerpunkts in Walldürn. Die Fläche liegt am westlichen Stadtrand. Im Osten grenzt die Baufläche an das bestehende Wohngebiet an. Südlich und westlich wird die Fläche von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingerahmt. Im Norden befindet sich eine große zusammenhängende Waldfläche, die die Baufläche begrenzt. Der Bereich selbst wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Die Baufläche befindet sich gemäß dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar in einem Regionalen Grünzug und in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Gemäß der LUBW-Kartierung zum Biotopverbund befindet sich die Baufläche in einer Kernfläche. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt.</i></p>	<p>Die Wohnbauflächenausweisung „Vorderer Wasen II“ schwächt die innerstädtischen Potentiale, da die Bereitstellung einer weiteren Neubaufäche dem Ziel der Nachverdichtung und dem Ziel der Netto-Null im Bereich Flächeninanspruchnahme des Landes Baden-Württemberg entgegenwirkt.</p>
<p><i>Die Wohnbauentwicklung der Kernstadt Walldürn ist im Südwesten durch den Bundeswehrstandort beschränkt. Im Süden, Südosten und Nordosten kann sich die Kernstadt aufgrund der vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete nicht weiterentwickeln. Auch im Norden wird die Entwicklung durch die bestehenden Waldflächen begrenzt. Die Kernstadt kann sich mit Wohnbauflächen somit nur Richtung Nordwesten weiter entwickeln. Ein Eingriff in den Regionalen Grünzug und in das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ist daher unvermeidbar.</i></p>	<p>Ein Eingriff ist vermeidbar, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ immer noch ein Potential von 5,8 ha Wohnbaufläche im rechtsgültigen Baugebiet „Steinäcker/Auerberg II“ vorhanden ist. Die Problematik der Umlegung im voran genannten Baugebiet ist auch für den „Vorderen Wasen II“ absehbar (s. Aussage Bgm. M. Günther in Gemeinderatssitzung am 30.11.2018 auf Nachfrage)</li> <li>▪ der zusätzliche Wohnbauflächenbedarf von 7 ha aufgrund von Besonderheiten fiktiv und nichtzutreffend ist.</li> <li>▪ die Stadt den ermittelten Wohnbauflächenbedarf um 2,13 ha überschreitet.</li> </ul> <p>Allein die beiden letztgenannten Punkte zeigen auf, dass hier ein Flächenbedarf von 9,13 ha geltend gemacht wird, der nicht plausibel ist und nicht benötigt wird. Somit ist eine Wohnbaufläche „Vorderer Wasen II“ mit 8,78 ha</p>

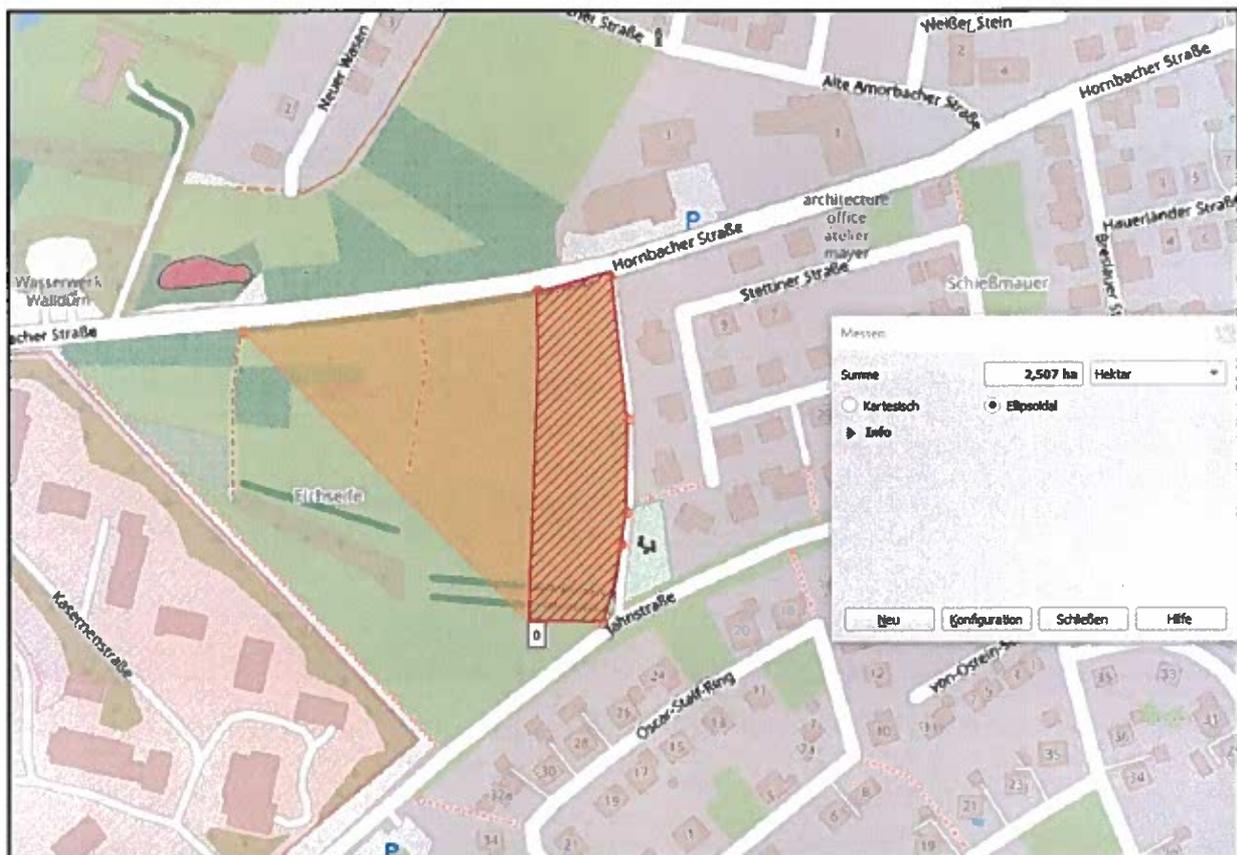
	überflüssig.
<i>Nach Abstimmung mit der höheren Raumordnungsbehörde und dem Verband Region Rhein-Neckar ist für die Ausweisung dieser Fläche ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Das Zielabweichungsverfahren wurde mittlerweile beim Regierungspräsidium Karlsruhe beantragt. Erst bei einem erfolgreichen Abschluss dieses Verfahrens kann die Fläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.</i>	s. Stellungnahme zu 3.2 Regionalplanung

## 8.2 Bauflächenausweisung im Planungsraum – Fazit Wohnbauflächenausweisung

<b>Begründung zum FNP 2030</b>	<b>Stellungnahme</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Die Stadt Walldürn überschreitet den ermittelten Wohnbauflächenbedarf gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise geringfügig um 2,13 ha.</i></li> </ul>	2,13 ha an Bauflächenmehrausweisung ist weder geringfügig noch akzeptabel.

## 13. Alternativenprüfung

<b>Begründung zum FNP 2030</b>	<b>Stellungnahme</b>
<i>Mit der Ausweisung der geplanten Wohnbauflächen „Roter Weg“ und „Neuer Wasen“ können in der Kernstadt Walldürn lediglich kleine Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden.</i>	Für die W-Fläche „Roter Weg“ (0,65 ha) wurde seitens der BI und der Freien Wähler zum Vorentwurf des FNP 2030 dahingehend Stellung genommen, dass hier eine Bebauung auch in zweiter und dritter Reihe vorstellbar ist. Im Behandlungsvorschlag wird dieser Vorschlag damit abgetan, dass Immissionskonflikte bzgl. der Nibelungenkaserne bestehen (s. hierzu Stellungnahme weiter unten). Selbst wenn die Abstandfläche gewahrt bleiben müssten, könnte hier eine W-Fläche in der Größenordnung von 2,5 ha generiert werden (s. folgende Plandarstellung BI).



Darstellung BI

<p><i>Im Süden wird die Ausweisung von Wohnbauflächen durch bestehende Waldflächen und die Nibelungenkaserne begrenzt. Das Heranrücken der Wohnbebauung an die Nibelungenkaserne wird durch die bestehenden Immissionskonflikte mit der militärischen Nutzung beschränkt.</i></p>	<p>Die aus dem FNP 2015 übernommene WA- und MI-Fläche „Neuer Wasen“ grenzt unmittelbar an die Nibelungenkaserne. Warum bestehen hier die Immissionskonflikte nicht, die bzgl. einer Ausweitung der W-Fläche „Roter Weg“ im FNP 2030 geltend gemacht werden. Die Bebauung in den MI-Flächen „Hollerstock und Kirschmerseihe“ und WA-Fläche „Hollerstock und Kirschmerseihe II“ reicht ebenfalls bis unmittelbar an die Kaserne heran.</p>
<p><i>Richtung Norden wird eine Siedlungsentwicklung für die Wohnnutzung ebenfalls durch bestehende Waldflächen und den Verbandsindustriepark begrenzt. Im Übergangsbereich zwischen bestehender Wohnbebauung und dem Verbandsindustriepark wird aktuell die letzte verbleibende Fläche als Wohn- bzw. Mischgebiet aufgesiedelt. Eine weitere Entwicklung Richtung Norden ist nicht möglich. Des Weiteren befindet sich im Norden der Stadt Walldürn noch die Wohnbaufläche „Steinacker-Auerberg II“ im Umfang von 5,8 ha. Für diese Fläche existiert bereits ein Bebauungsplan. Die Fläche ist allerdings blockiert und kann nicht umgesetzt</i></p>	<p>Das Baugebiet „Steinacker/Auerberg II“ mit der dort noch vorhandenen WA-Fläche von 5,8 ha mag zwar aktuell „blockiert“ sein, stellt aber aufgrund seiner Rechtsgültigkeit sehr wohl eine Alternative dar und muss im Verfahren dargestellt und berücksichtigt werden. Wir als BI drängen weiterhin darauf, dass eine Umlage oberste Priorität vor der Ausweisung neuer Baugebiete hat. 5,8 ha WA-Fläche legt man nicht einfach ad acta.</p> <p>Transparent wäre es in diesem Zusammenhang auch, dass die Walldürner BürgerInnen erfahren würden, warum die Umlage in den letzten 29</p>

werden (siehe Kap. 3.2 Bestehende Baugebiete in rechtskräftigen Bebauungsplänen).	Jahren gescheitert ist.
Es verbleibt somit lediglich, die von der Stadt Walldürn angestrebte Siedlungsentwicklung Richtung Westen.	Eine weitere Alternative ist, die nicht erforderliche Flächenmehrausweisung von 2,13 ha als solche nicht geltend zu machen und die 7 ha zusätzlicher Bedarf aufgrund eines fiktiven Bevölkerungszuwachses zu streichen.

Nachfolgend zeigt die BI weitere Alternativen auf:

#### **Alternative 1: Grundsteuer C**

Künftig sollen Gemeinden für baureife, aber unbebaute Grundstücke einen höheren Hebesatz festlegen können, wenn auf diesen keine Bebauung erfolgt. Diese sogenannte Grundsteuer C verteuert damit die Spekulation und schafft finanzielle Anreize, auf baureifen Grundstücken tatsächlich auch Wohnraum zu schaffen.

Die neue Grundsteuer soll ab dem 1. Januar 2025 gelten. Die Neuregelung beachtet die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts, sichert das derzeitige Aufkommensniveau und behält das kommunale Hebesatzrecht bei.

- Die Bewertung der Grundstücke nach neuem Recht erfolgt erstmals zum 1. Januar 2022. Die heutigen Steuermesszahlen werden so abgesenkt, dass die Reform insgesamt aufkommensneutral ausfällt.
- **Die Gemeinden erhalten die Möglichkeit, für unbebaute, baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festzulegen. Diese sogenannte "Grundsteuer C" soll dabei helfen, Wohnraumbedarf künftig schneller zu decken.**

Bis zum 31. Dezember 2024 haben die Länder die Möglichkeit, vom Bundesrecht abweichende Regelungen vorzubereiten. Die neuen Regelungen zur Grundsteuer - entweder bundesgesetzlich oder landesgesetzlich - gelten dann ab 1. Januar 2025.<sup>17</sup> Bis dahin gilt das bisherige Recht weiter.

Darüber hinaus hat die Landesregierung den Gesetzentwurf für ein sogenanntes Bodenwertmodell verabschiedet. Für die Berechnung der Grundsteuer soll danach die Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert multipliziert werden. Wird ein Grundstück überwiegend zum Wohnen genutzt, gibt es einen Abschlag. **Brachflächen in Wohngebieten sollen höher besteuert werden.**

Die BI sieht in der Grundsteuer C und im Bodenwertmodell Instrumente, die Aktivierungsrate von baureifen, aber unbebaute Grundstücke zu erhöhen, welches im FNP 2030 zu berücksichtigen gilt.

#### **Alternative 2: Wohnraumagentur**

Grund für Wohnungsmangel ist oft „unsichtbarer Wohnraum“: zum Beispiel ehemalige Kinderzimmer, die nicht mehr genutzt werden. Dabei leben oft ältere Menschen allein in einem Haus und würden sich freuen, wenn man ihnen bei einer Veränderung hilft. Es geht darum, Menschen zusammen zu bringen, so dass lebendige Nachbarschaften entstehen. Doch Veränderungen muss man fördern und vermitteln, und somit stellt all das ein politisches Programm dar. Professionelles Personal und jeweils ein paar 1000 € Zuschuss für den Umzug in eine kleinere Wohnung oder das

<sup>17</sup> <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/reform-grundsteuer-1639838> - Stand: 18. Oktober 2019.

Abtrennen einer Einliegerwohnung - das sind die Kosten für eine Wohnraumagentur, die den unsichtbaren Wohnraum entdeckt.<sup>18</sup>

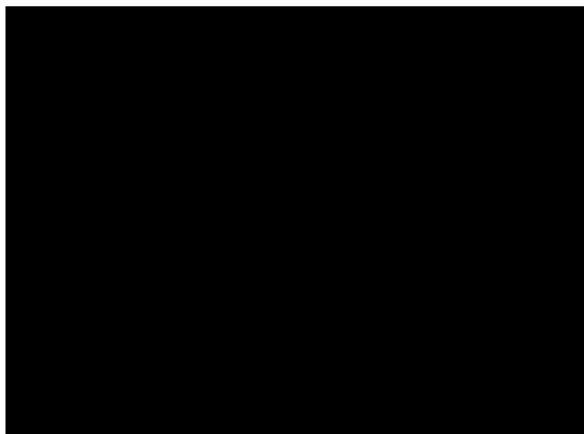
#### 14. Klimaschutz und Erneuerbare Energien

<b>Begründung zum FNP 2030</b>	<b>Stellungnahme</b>
<p><i>Durch die jüngsten Änderungen des Baugesetzbuches (Novelle 2011) ist die politisch angestrebte Energiewende im Planungsrecht angekommen. Die klimagerechte Entwicklung von Städten und Gemeinden soll gestärkt werden.</i></p>	<p>Mit dem Flächenverbrauch sind erhebliche Wirkungen auf das Klima verbunden, denn Böden und offene Flächen nehmen wichtige Funktionen zur Anpassung an die Klimafolgen wahr.</p> <p>Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen. Das entspricht etwa der Größe von ca. 82 Fußballfeldern (Umwelt Bundesamt). Die Bundesregierung hat im Jahr 2002 in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen, den Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen. Der aktuelle 4-Jahres-Mittelwert benennt einen Flächenverbrauch von 56 Hektar pro Tag, somit ist das Ziel bei Weitem nicht erreicht worden. Die BI hält es deshalb für unverantwortlich, auch kommenden Generationen gegenüber, dass weiterer Flächenverbrauch für Wohnen und Gewerbe als „alternativlos“ dargestellt wird. Die Priorität muss in der Nachverdichtung und Nutzung von Brachflächen liegen, wenn eine klimagerechte Entwicklung nicht nur ein reines Lippenbekenntnis sein soll.</p>
<p><i>Für die Umsetzung der Energiewende vor Ort kommt kommunalen Klimaschutz- oder Energiekonzepten als wichtige Entscheidungsgrundlage für die kommunale Planung eine herausragende Bedeutung zu. Diesen wurden durch die Hervorhebung der Abwägungsdirektive in § 1 (6) 11 BauGB ein stärkeres rechtliches Gewicht gegeben. Die Aufstellung von ganzheitlichen kommunalen Klimaschutz- oder Energiekonzepten als städtebaulichem Konzept ist dabei freiwillig.</i></p>	<p>Wir zitieren aus dem nächsten Absatz der Begründung: <i>“Die Erstellung eines Klimaschutzkonzepts im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans ist nicht vorgesehen.”</i> Klimaschutz- oder Energiekonzepten als wichtige Entscheidungsgrundlage stellen im FNP 2030 somit keine Relevanz dar. Wieder einmal entsteht der Eindruck, als ginge der Klimawandel am GVV vorbei. Kein Borkenkäfer, keine Ernteeinbußen in der Landwirtschaft, usw.</p>

<sup>18</sup> Fuhrhop, Daniel, Artikel: Warum sollten wir nach der Corona-Krise Neubauten verbieten, Herr Fuhrhop? in: Fränkische Nachrichten „Debatte“, 06.07.2020.

<p><i>Der Gemeindeverwaltungsverband prüft aktuell die Durchführung einer Fokusberatung zum Thema Klimaschutz. In diesem sollen Maßnahmen aufgezeigt werden. Die Erstellung eines Klimaschutzkonzepts im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans ist nicht vorgesehen.</i></p>	<p>Die BI hält es für unprofessionell, wenn Beratungen zum Klimaschutz und die Erstellung eines Landschaftsplans nicht im Vorfeld eines FNP erfolgen und Ergebnisse daher nur rudimentär oder überhaupt nicht in einen FNP mit 15-jähriger Gültigkeit einfließen können.</p>
<p><i>Folgende Maßnahmen zum Klimaschutz sollen durch die Verbandsgemeinden zukünftig verstärkt beachtet werden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Stärkung der Innenentwicklung</i></li> </ul>	<p>Es sollte lauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Innenentwicklung wird vorrangig behandelt.</li> </ul>
<p><i>Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ist die Ausweisung von Bauflächen erforderlich. Hierzu werden Grün- und Freiflächen in Anspruch genommen. Grün- und Freiflächen mit Relevanz als Kalt- und Frischluftentstehungsflächen für die Siedlungsbereich werden von einer Bebauung freigehalten.</i></p>	<p>Im Umweltbericht zur Begründung wird der „Vorderer Wasen II“ auf S. 35 als Teil einer klimatischen Ausgleichsfläche mit Siedlungsrelevanz (hohe Bedeutung) benannt. In der Bewertung auf S. 61 wird die W-Fläche als Kalt- und Frischluftentstehungsfläche ohne besondere Siedlungsrelevanz mit mittlerer Bedeutung (Stufe C) für das Schutzgut bewertet. Die BI fordert, diesen Widerspruch in Bezug auf den Absatz, dass: „Grün- und Freiflächen mit Relevanz als Kalt- und Frischluftentstehungsflächen für die Siedlungsbereich von einer Bebauung freigehalten werden“, aufzuklären.</p>

Walldürn, den 07.08.2020



**Zudem unterschrieben von 1212 Bürgerinnen und Bürgern des Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn (s. Anlage 6 Unterschriftenliste)**

## Anlage 1 - Planungsflächen im Biotopverbund

<b>Flächen</b>	<b>Betrifft Biotopverbund</b>
41 Hecken-Schleifwehr-Erweiterung	Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
62 Kranzbergweg	Tlw. Flächen des Biotopverbundes mittlerer Standorte
34 Theobaldsgraben	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
45 Rüdental Süd	Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
65 Rüttschdorf Ost	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
43 Kapellenäcker	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer und trockener Standorte
67 Vollmersdorf Südwest	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
16 Anschlussbebauung an B 27	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
17 Mantelsgraben	Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
20 Heidlein-Erweiterung	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
26 Nahversorgung Lebensmittel	Im Randbereich von Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
26 Ehemalige Nike-Stellung	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
30 Seniorenzentrum	Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
22 Unterdorf	Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
25 Hofacker	Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
28 Waldstetten Nordost	Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
75 Hintere Steinäcker	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
77 Neusaß Südost	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
78 Nördlich Friedhof	Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
80 Kleinhornbach West	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
57 Hausacker	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
83 Geisberg	Westlich angrenzende Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
45 Ziegelhütte	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
51 Neuer Wasen	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
72 VIP III	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
84 Vorderer Wasen II	Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte
85 Roter Weg	Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte



## DEBATTE

# Warum sollten wir nach der Corona-Krise Neubauten verbieten, Herr Fuhrhop?

ARCHIVARTIKEL 04. Juli 2020 Autor: Daniel Fuhrhop

Die Bauwirtschaft muss zur Umbauwirtschaft werden, fordert der Ökonom Daniel Fuhrhop. Er forscht an der Universität Oldenburg zum Thema flächensparendes Wohnen und meint, Neubau sei schädlich und überflüssig. Ein Gastbeitrag.

Nach der Krise leert sich die Kasse. Billionen Euro sollen die Konjunktur ankurbeln, und es ist unsicher, ob das gelingt. Ganz sicher aber werden die Kassen danach leer sein: Keine gute Zeit für Prestigebauten wie Hauptstadtflughäfen, Isarphilharmonien und Kunsthallenerweiterungen. Doch selbst der alltägliche Neubau kostet zwei- bis dreitausend Euro pro Quadratmeter. Da summiert sich ein neues Studentenwohnheim, wie das demnächst in Mannheim in B6 geplante, auf über zehn Millionen Euro. Acht Millionen Euro hat es vor kurzem bereits gekostet, das Bauen in Waghäusel auch nur vorzubereiten und dort ein Baugebiet zu planen und zu erschließen: Äcker und Wiesen wurden zerstört, Kanäle und Leitungen verlegt und Straßen gebaut.

Freilich kostet es auch Geld, alte Häuser umzubauen, doch meist weniger – vor allem dann, wenn die Straßen und Leitungen schon da sind. Am günstigsten ist es, wenn noch nicht einmal umgebaut werden muss: Es gibt mehr als genug Wohnraum, der nur darauf wartet, genutzt zu werden. Dazu später mehr, doch erst einmal zum wahren

Grund, das Bauen zu verbieten. Geldverschwendung ist zwar ärgerlich, aber nicht verboten. Ein Verbot braucht einen stärkeren Grund, und den liefert das Bauen mit der Klimazerstörung.

### **Hoffnung auf mehr Bauscham**

Nach der Coronakrise ist in der Klimakrise. Immerhin spielte das Klima eine Rolle bei der Entscheidung, wohin die Konjunkturmilliarden fließen; auch deswegen gibt es keine Autokaufprämie. Aber die Kommunen erhalten viel Geld „für Investitionen“, und das heißt oft „für Beton“. Allein die Zementherstellung verschuldet jedoch acht Prozent der weltweiten Treibhausgase, insgesamt zwanzig bis dreißig Prozent verursachen Bauen und Gebäude. Darum sollte niemand mehr stolz darauf sein, gebaut zu haben, sondern eine Bauscham empfinden.

Von der Bauscham ist es einen entschlossenen Schritt weiter bis zum Bauverbot. Das erfordert ein so radikales Handeln, wie das bisherige Bauen radikal falsch war, mit wuchernden Städten, versiegelten Böden und zersiedelten Landschaften. Beenden wir das mit der gleichen Konsequenz, wie in der Coronakrise gefährliches Handeln eingedämmt wurde, denn wir befinden uns nach wie vor in einer Krise.

Zum Trost können wir uns darauf besinnen, dass jede Krise neue Chancen birgt. Bei Corona erlebten wir viele Menschen, die anderen helfen, mit wunderbaren Beispielen für Solidarität und Rücksichtnahme. Eine lebendige Nachbarschaft ist nicht erst seit Corona das beste Mittel gegen Einsamkeit und bringt Hilfe für ältere Menschen. Lebendiger wird die Nachbarschaft, wenn wir Wohnraum besser nutzen. Dieser Wohnraum ist längst gebaut. Wir müssen nicht immer mehr neu bauen, denn es wird schon zuviel gebaut.

Ständig wird das Dogma wiederholt, dass mehr gebaut werden müsse. Zweifellos suchen viele Menschen in Großstädten eine Wohnung, aber Neubau beseitigt nicht diesen Wohnungsmangel, wie die Zahlen zeigen. Rechnerisch wird nämlich bereits zuviel gebaut, wir haben einen Bauüberfluss: 173 900 Wohnungen betrug er im Jahr 2018.

Damals stieg die Einwohnerzahl in Deutschland um 227 000. Weil in jeder Wohnung durchschnittlich 2,0 Menschen wohnen, hätten wir für die zusätzliche Bevölkerung 113 500 Wohnungen gebraucht. Es entstanden aber 287 400 (davon nur jede zehnte durch Umbau, 90 Prozent also durch Neubau)! Dementsprechend betrug 2018 der Bauüberfluss 173 900 Wohnungen in erster Stufe.

### **Mangel trotz Überfluss**

In zweiter Stufe wird diese Zahl gesenkt um den Abriss, denn man kann zugestehen, abgerissene Wohnungen durch neue zu ersetzen. Doch der Abriss wird in Deutschland nicht genau ermittelt; Schätzungen zufolge werden jährlich zwischen 20 000 und 80 000 Wohnungen abgerissen. Diese Unklarheit bedeutet für den Bauüberfluss zweiter Stufe: es wurden rechnerisch wohl mehr als 100 000 Wohnungen zuviel gebaut.

Wo sind diese überzähligen Wohnungen oder anders gefragt: warum fehlen trotzdem welche? Aus drei Gründen: Spekulation, regionale Ungleichheit und der unsichtbare Wohnraum. Spekuliert wird mit Wohnungen in Berlin oder Frankfurt, die entweder zweckentfremdet und an Touristen vermietet werden, oder die leer stehen, weil sie nur als Renditeobjekte dienen.

Wenn das Investment Mieter vertreibt, nenne ich das Investification (angelehnt an die Gentrification, bei der reiche Menschen ärmere vertreiben). In Manhattan betrifft das etwa 80 000 leerstehende Wohnungen, in Deutschland gibt es bisher keine Zahlen dazu. Regionale Ungleichheit sorgt für übervolle Metropolen hier und schrumpfende Kleinstädte dort. Um das zu ändern, gibt es eine ganze Reihe von Möglichkeiten, die an dieser Stelle nicht weiter geschildert werden, außer eine: Man schaut oft nur zu den Ideen, unbeliebte Gegenden aufzuwerten. Stattdessen ist es ebenso wichtig, die beliebten Orte nicht weiter vollzustopfen.

Zum Beispiel wirbt Frankfurt seit dem Tag der Brexit-Entscheidung mit

einer englischen Webseite um Leute aus der Finanzwirtschaft, die aus London zuziehen sollen und damit Frankfurt noch voller und teurer machen. Besser wäre es für regionalen Ausgleich, wenn man in Frankfurt für einen Umzug in den Odenwald werben würde. Neben Spekulation und regionaler Ungleichheit verbirgt sich ein entscheidender Grund für Wohnungsmangel im „unsichtbaren Wohnraum“. Das sind zum Beispiel ehemalige Kinderzimmer, die nicht mehr genutzt werden. So leben in Mannheim etwa 15 000 Menschen allein auf über 80 Quadratmetern, dazu kommen 6 000 Haushalte zu zweit auf über 120 Quadratmetern. Damit gibt es hier über zwanzigtausend Wohnungen, die so groß sind, dass eine oder mehrere Personen noch Platz fänden. Dort leben oft ältere Menschen allein im Haus und sind dabei nicht glücklich, sondern würden sich freuen, wenn man ihnen bei einer Veränderung hilft.

### **Nähe mit neuem Wert**

Es geht darum, Menschen zusammenzubringen. In Zeiten von Corona zeigt sich trotz des gebotenen Abstands der Wert der Nähe: So helfen Jüngere den Älteren in einer lebendigen Nachbarschaft beim Einkaufen. Dafür muss es aber Nachbarn geben, und sie fehlen mancherorts. Wer allein im Haus lebt, wo nebenan auch nur einer allein lebt, dem fehlt die Nähe, mit der man Einsamkeit überwindet. Doch es gibt Alternativen, es gibt 100 Werkzeuge für Wohnraum in Altbauten.

Man kann sie als persönliche Ratschläge formulieren: Trennen Sie eine Einliegerwohnung ab – besorgen Sie sich nette Mieter – oder holen Sie sich hilfsbereite Untermieter direkt in die eigene Wohnung! Wenn Sie möchten, dann ziehen Sie in eine kleinere Wohnung, in eine WG oder in ein Wohnprojekt. Das alles stellt zugleich ein politisches Programm dar, denn die Veränderungen muss man fördern und vermitteln.

Etwa durch „Wohnen für Hilfe“: So heißt eine Vermittlungsstelle für „Untermieter“, die keine Miete zahlen, sondern helfen. Oder durch

„soziale Wohnraumvermittler“: Sie besorgen Mieter, die dringend Wohnraum benötigen, und kümmern sich darum, dass beim Mietverhältnis alles klappt. Damit solche Vermittlungen gelingen, braucht es professionelles Personal, genauso bei der Förderung von Umzügen und Umbauten.

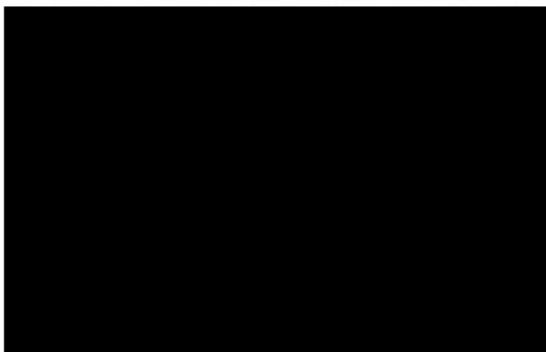
### **Agentur für neuen Wohnraum**

Ein Dutzend Mitarbeiter, dazu jeweils ein paar Tausend Euro Zuschuss für den Umzug in eine kleinere Wohnung oder für das Abtrennen einer Einliegerwohnung: soviel kostet eine Wohnraum-Agentur, die den unsichtbaren Wohnraum entdeckt. Sie schafft dort hunderte Wohnungen, die im Neubau viel teurer gewesen wären, mit acht Millionen Euro für Baugrund auf Äckern oder zehn Millionen Euro für ein Studentenwohnheim.

Stattdessen ersetzt eine „Umbauwirtschaft“ mit Umbau und Beratung die auf Beton ausgerichtete Bauwirtschaft. Eine Voraussetzung dafür ist jedoch, den Neubau zu beenden, denn er konkurriert mit dem Altbau. Jeder Euro für das Bauen fehlt beim Umbau. Alle Bewohner von Neubauten fehlen in Altbauten.

*Ihre Meinung zählt! Schreiben Sie uns! Liebe Leserinnen und Leser dieser Zeitung, was halten Sie von diesem Beitrag? Schreiben Sie uns Ihre Meinung! „Mannheimer Morgen“, Debatte, Postfach 102164, 68021 Mannheim, E-Mail: [leserbriefe@mamo.de](mailto:leserbriefe@mamo.de)*

© Mannheimer Morgen, Samstag, 04.07.2020



@ privat

- Daniel Fuhrhop ist **Betriebswirt** und arbeitet an der **Universität Oldenburg**.
- Seine Streitschrift **„Verbietet das Bauen!“** erschien im Frühjahr in erweiterter Neuauflage.
- Statt einer Vortragstour entstand auf Youtube der Online-Vortrag **„100 Werkzeuge für Wohnraum in Altbauten“**.

Alle Rechte vorbehalten

Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Mannheimer Morgen  
Großdruckerei und Verlag GmbH

---

**URL:**

[https://www.fnweb.de/mannheimer-morgen\\_artikel,-debatte-warum-sollten-wir-nach-der-corona-krise-neubauten-verbieten-herr-fuhrhop-\\_arid,1657951.html](https://www.fnweb.de/mannheimer-morgen_artikel,-debatte-warum-sollten-wir-nach-der-corona-krise-neubauten-verbieten-herr-fuhrhop-_arid,1657951.html)

**Zum Thema**

Wie können wir die Corona-Krise bewältigen, Herr Schmidbauer?

[https://www.fnweb.de/mannheimer-morgen\\_artikel,-debatte-wie-koennen-wir-die-corona-krise-bewaeltigen-herr-schmidbauer-\\_arid,1652239.html](https://www.fnweb.de/mannheimer-morgen_artikel,-debatte-wie-koennen-wir-die-corona-krise-bewaeltigen-herr-schmidbauer-_arid,1652239.html)

Wer sind die Gewinner der Corona-Krise, Frau Barden?

[https://www.fnweb.de/mannheimer-morgen\\_artikel,-debatte-wer-sind-die-gewinner-der-corona-krise-frau-barden-\\_arid,1655118.html](https://www.fnweb.de/mannheimer-morgen_artikel,-debatte-wer-sind-die-gewinner-der-corona-krise-frau-barden-_arid,1655118.html)

„Wie können Unternehmen nach der Krise wieder wachsen, Herr Spering?“

[https://www.fnweb.de/mannheimer-morgen\\_artikel,-debatte-wie-koennen-unternehmen-nach-der-krise-wieder-wachsen-herr-spering-\\_arid,1647160.html](https://www.fnweb.de/mannheimer-morgen_artikel,-debatte-wie-koennen-unternehmen-nach-der-krise-wieder-wachsen-herr-spering-_arid,1647160.html)

So kommt die „Debatte“ ins Blatt

[https://www.fnweb.de/mannheimer-morgen\\_artikel,-mannheim-so-kommt-die-debatte-ins-blatt-\\_arid,1652455.html](https://www.fnweb.de/mannheimer-morgen_artikel,-mannheim-so-kommt-die-debatte-ins-blatt-_arid,1652455.html)



## WALLDÜRN

**EINKAUFEN IN WALLDÜRN - LEBENSMITTELMÄRKTE KONZENTRIEREN IHR ANGEBOT AUF DER "GRÜNEN WIESE" / VERBRAUCHER OHNE EIGENES AUTO HABEN DAS NACHSEHEN**

# Nahversorgung rückt in die Ferne

ARCHIVARTIKEL    04. März 2017    Autor: Ralf Scherer (rs)

**Walldürn.** Früher nahm Elisabeth Rosner spontan ihre Handtasche unter den Arm und kaufte im Lebensmittelmarkt um die Ecke, was der Vorratsschrank nicht mehr hergab. Ein Päckchen Mehl, drei Becher Joghurt, etwas Brot und die aktuelle Fernsehzeitschrift. Eben so viel, wie sie problemlos die 200 Meter nach Hause tragen konnte.

Als es noch den Edeka-Markt in der Hornbacher Straße gab, war sie fast täglich dort anzutreffen. Um sich mit Nahrungsmitteln zu versorgen, aber auch um andere Leute zu treffen. Das war einmal. Den "kleinen Edeka", wie er von vielen Kunden genannt wurde, gibt es seit fast sechs Jahren nicht mehr. Geschlossen im Juli 2011, weil es zwar an Kunden nicht mangelte, dem Betreiber jedoch die Umsätze zu gering waren.

Wer in den Vierteln "Vorderer Wasen" und "Schießmauer" wohnt und kein Auto besitzt, hat seitdem ein Problem. Von den Bewohnern der "Heide" mal ganz abgesehen, denn dort sind Einkaufsmöglichkeiten von jeher Mangelware.

Die rüstige Rentnerin ist deshalb in Walldürn kein Einzel-, sondern eher der Normalfall. Der Großteil der Einwohner lebt in sogenannten Defiziträumen. Das sind Stadtviertel, von denen aus der Weg zum nächsten Lebensmittelladen weiter als 500 Meter ist. Fast doppelt so

viel muss Elisabeth Rosner von ihrer Wohnung zum nächstgelegenen Lebensmittelgeschäft - dem Discounter "Norma" - zurücklegen. Diesen Weg kann sie nur bei gutem Wetter auf sich nehmen. Anstrengend ist es aber auch dann. "Schnell mal eine Kleinigkeit holen, das geht einfach nicht", schimpft die 94-Jährige. Ihren Einkauf muss sie heutzutage planen - und Schwiegersohn oder Enkel als "Taxifahrer" engagieren.

### **Stadtbus als Alternative**

Wer nicht auf familiäre Hilfe oder Unterstützung aus dem Bekanntenkreis zurückgreifen kann, steht vor einem echten Problem. Zwar pendelt der Stadtbus zwischen 26 Haltestellen im Stadtgebiet und fährt auch die Lebensmittelmärkte auf der "grünen Wiese" an. Ein Angebot, das sich Walldürn jährlich mehr als 100 000 Euro kosten lässt. Größere Einkäufe sind deshalb aber noch lange nicht möglich.

"Wie sollen wir denn schwere Sachen zur Haltestelle und von der Haltestelle nach Hause schleppen?", werfen zwei ältere Damen die für sie entscheidende Frage auf. Namentlich in der Zeitung genannt werden wollen sie nicht. Zu sagen haben die beiden Frauen trotzdem etwas. Dass nämlich in ihrem Alter schon zwei Beutel Milch zu schwer sein können, um sie bis zum Bus zu tragen. Oder dass sie den Stadtbus zwar regelmäßig nutzen. "Irgendwie müssen wir uns ja versorgen." Viel lieber würden aber auch sie in einem Laden um die Ecke einkaufen.

Zusätzlich verschärft wird sich das Problem für die beiden Frauen, wenn sich neben Lidl, Aldi, Netto und Rewe auch noch Edeka im Gewerbegebiet "Spangel" (neben Wohnfitz) ansiedelt. Werden die Planungen Realität, konzentrieren sich zukünftig fünf von sieben Lebensmittelmärkten am Stadtrand größtenteils in unmittelbarer Nachbarschaft. Zieht man einen Radius von jeweils 500 Metern um deren Standorte, wird schnell deutlich, dass nur ein kleiner Teil der Walldürner Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich liegt. Lediglich Norma (Dr.-Heinrich-Köhler-Straße), der Rehberg-Markt (Adolf-

Kolping-Straße) und der Wochenmarkt auf dem Schlossplatz bieten ihre Waren nach wie vor im Zentrum der Stadt an. Letzterer allerdings nur an Samstagen für wenige Stunden.

Gerne würde deshalb auch Elisabeth Rosner die schöne neue Einkaufswelt in der Peripherie Walldürns nutzen. "Aber das ist für mich unmöglich", sagt sie.

Die Verärgerung ist ihr anzumerken. Sie fühlt sich von einem wichtigen Teil des Lebens in der Wallfahrtsstadt ausgeschlossen, von der Kommunalpolitik alleine gelassen. Die Hoffnung auf einen zu Fuß erreichbaren Laden hat sie trotzdem noch nicht völlig aufgegeben: "Die Stadt müsste sich darum bemühen, dass wieder Geschäfte in die Nähe kommen."

Die Weichen hat der Gemeinderat jedoch in eine andere Richtung gestellt. Weil man die Märkte nicht vom Weggang aus der Innenstadt habe abbringen können, sagt Bürgermeister Markus Günther - und deutet an, dass sich die Betreiber sonst womöglich ganz aus Walldürn zurückgezogen hätten. Ein Szenario, das Branchenexperten jedoch für eher unwahrscheinlich halten. Viel zu lukrativ sei ein Standort wie Walldürn, als dass die Handelsketten diesen der Konkurrenz überlassen würden - nur weil Gemeindegremien Vorbehalte gegen einen Neubau am Stadtrand haben.

Auf Eis liegen derzeit zumindest die Verlagerungspläne für den Edeka-Markt. Allerdings nicht wegen grundsätzlicher Bedenken gegen den neuen Standort, sondern wegen Überschreitung der zulässigen Verkaufsfläche. Eine Einigung in naher Zukunft nicht ausgeschlossen. Aber auch der aktuelle Standort in der Buchener Straße ist für viele Walldürner zu Fuß nur bei guter körperlicher Konstitution zu erreichen.

"Erheblich benachteiligt sind weniger mobile Bevölkerungsgruppen wie ältere Menschen, Menschen mit Behinderung, Kinder und Jugendliche oder Personen mit geringem Einkommen", gibt die frühere Chefin der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg, Beate

Weiser, in einer Analyse zur Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel zu bedenken. "Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Zunahme von Armut kann das zu erheblichen sozialen Problemen führen."

### **Abwanderungsgefahr**

Für sie steht fest: "Die Abwanderungstendenz in die Einkaufszentren auf der grünen Wiese nimmt zu, je unvollkommener das Angebot vor Ort wird." Oder anders formuliert: Je mehr Einzelhändler sich am Stadtrand ansiedeln, desto größer ist die Gefahr, dass auch andere Dienstleister wie Ärzte, Friseure oder kleine Fachhändler den veränderten Kundenströmen folgen und ebenfalls die Innenstadt verlassen. Eine Sorge, die Bürgermeister Markus Günther für Walldürn nicht teilt. "Die Nahversorgung in der Innenstadt ist durch vorhandene Bäcker, Metzger, mittelständischen und sonstigen Einzelhandel sowie den Wochenmarkt gesichert", sagt er. Darüber hinaus sei die Stadtverwaltung seit langem bemüht, auch größere Einkaufsmärkte wieder in die Innenstadt zu holen. "Was aber an betriebswirtschaftlichen Erwägungen und Umsatzerwartungen der größeren Märkte scheitert", so Günther.

Er verfolgt gemeinsam mit der Verwaltung den Ansatz, dass neue Geschäfte in der Innenstadt dann entstehen, wenn ausreichend Käufer vorhanden sind. Deshalb sollen beispielsweise die Sanierung der Unteren Vorstadtstraße, die Ansiedelung eines Gesundheits- und Versorgungszentrums im Bettendorfring und die Nachverdichtung von Wohnraum mehr potenzielle Kunden anlocken und dadurch die Innenstadt als Verkaufsstandort interessanter machen.

### **Entgegengesetzter Trend**

In Ballungsräumen geht der Trend ohnehin längst wieder in die umgekehrte Richtung. Dort laufen den großen Lebensmittelmärkten am Stadtrand die Kunden davon, weil sie viel lieber flexibel in Wohnungsnähe einkaufen wollen. Der eine große Wocheneinkauf

findet zunehmend seltener statt.

Studien zum Verbraucherverhalten belegen, dass inzwischen mehr als 60 Prozent der Kunden mehrmals pro Woche zum Einkaufen fahren. Und fast die Hälfte aller Umsätze (47,6 Prozent) erzielte der deutsche Lebensmittelhandel im für die Auswertung herangezogenen Jahr 2012 mit Kunden, die einen Markt in höchstens fünf Minuten Fahrzeit erreichen konnten. Mit jeder weiteren Minute Fahrzeit sinkt die Attraktivität der Einkaufsstätten.

Beate Weiser nimmt deshalb Kommunen und Verbraucher gleichermaßen in die Verantwortung. Den Stadtplanern vor Ort rät sie, Genehmigungen von Neuansiedlungen im Einzelhandel nicht nach rein formalen Kriterien wie der Quadratmetergröße zu beurteilen. Stattdessen sollten sich die Entscheidungsträger an den Folgen für die Nahversorgung orientieren.

"Konsumenten sollten sich bewusst machen, dass ihre Einkaufsgewohnheiten mittel- und langfristige Auswirkungen haben können, die unerwünscht sind", sagt die ehemalige Verbraucherschützerin. Wer seine Einkaufsstätte in erster Linie nach niedrigen Preisen aussuche, dürfe die Fahrtkosten und den notwendigen Zeitbedarf bei seinen Überlegungen nicht unberücksichtigt lassen. "Wer als Konsument Wünsche an den örtlichen Einzelhandel hat, muss diese auch artikulieren." Nur dann hätten Händler eine Chance, ihr Angebot auf die Ansprüche der Kunden auszurichten.

Elisabeth Rosner hält mit ihren Wünschen nicht hinter den Berg. Den Bürgermeister will sie wegen der fehlenden Einkaufsmärkte in ihrer Nähe schon seit Monaten anrufen. Eine schnelle Verbesserung der Nahversorgung verspricht sich die 94-Jährige davon zwar nicht: "Aber wenn niemand etwas sagt, ändert sich auch nichts."

© Fränkische Nachrichten, Samstag, 04.03.2017

**MEHR ZUM THEMA**

- Kommentar "Verlorene Lebensqualität"

---

**Alle Rechte vorbehalten**

**Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Mannheimer Morgen  
Großdruckerei und Verlag GmbH**

---

**URL:**

[https://www.fnweb.de/fraenkische-nachrichten\\_artikel,-walduern-nahversorgung-rueckt-in-die-ferne-\\_arid,1008441.html](https://www.fnweb.de/fraenkische-nachrichten_artikel,-walduern-nahversorgung-rueckt-in-die-ferne-_arid,1008441.html)

**Zum Thema**

Verlorene Lebensqualität

[https://www.fnweb.de/fraenkische-nachrichten\\_artikel,-kommentar-verlorene-lebensqualitaet-\\_arid,1011526.html](https://www.fnweb.de/fraenkische-nachrichten_artikel,-kommentar-verlorene-lebensqualitaet-_arid,1011526.html)



## WALLDÜRN

**GEMEINDERAT WALLDÜRN - PLANUNG FÜR EIN GEWERBEGEBIET JENSEITS DER B 27  
WIRD NICHT WEITER VERFOLGT / ZIELABWEICHUNGSVERFAHREN FÜR WOHNBAUGEBIET  
„VORDERER WASEN II“**

### **„Löschentäcker“ ersatzlos gestrichen**

ARCHIVARTIKEL    30. November 2018    Autor: [Ralf Scherer \(rs\)](#)

**Walldürn.** Gemessen an der Unruhe, die das östlich der B 27 geplante Gewerbegebiet „Löschentäcker“ in den zurückliegenden zwei Jahren in Walldürn verursacht hat, ist das Vorhaben am Dienstag vergleichsweise unauffällig zu den Akten gelegt worden. „Die Fläche nicht weiterverfolgen“, lautete die schlichte Empfehlung von Marius Bergmann vom Ingenieurbüro für Kommunalplanung (IFK) in der Sitzung des Gemeinderats im „Haus der offenen Tür“.

Er informierte das Gremium über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden an der Entwicklung von Bauflächen in Walldürn und in den Stadtteilen im Rahmen des Flächennutzungsplans (FNP) 2030. Berücksichtigt wurden darin auch die Stellungnahmen der Ortschaftsverwaltungen, der Freien Wähler und der Walldürner Liste.

Was das Gebiet „Löschentäcker“ betrifft, listete Bergmann eine Reihe von Gründen auf, die gegen eine zukünftige Nutzung als Gewerbegebiet sprechen. Vorweg nannte er die Lage des Areals in einer Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds und eine damit verbundene besondere naturschutzfachliche Bedeutung: Mitten im Gebiet „Löschentäcker“ liegt eine mit dem Landesnaturschutzpreis ausgezeichnete Streuobstwiese des Biotopschutzbunds. An das Areal angrenzend beziehungsweise nicht weit entfernt davon befinden sich gesetzlich geschützte Biotope, das FFH-Gebiet „Odenwaldtäler

zwischen Schloßau und Walldürn“ und das Vogelschutzgebiet „Lappen“.

Unabhängig davon stellt das Regierungspräsidium Karlsruhe den Bedarf eines solchen Gewerbegebiets generell infrage. In Verbindung mit möglichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, einer Neuabgrenzung des Wasserschutzgebiets „Marsbachbrunnen“ und einer nicht realisierbaren direkten Zufahrt zur B 27 bedeuten die „massiven Bedenken der Träger öffentlicher Belange“ in der Summe das Aus für das Gewerbegebiet „Löschenäcker“ auch im FNP 2030.

Bereits in der Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) im März hatte das Gremium die Fläche aus dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans „Schöner Busch“ gestrichen, um den weiteren Verfahrensablauf zu beschleunigen.

Martin Kuhnt als Vertreter der Bürgerinitiative „Erhalt Schöner Busch – Löschenäcker“ begrüßte die Empfehlung, das Gebiet „Löschenäcker“ aus der Planung zu nehmen. Gemeinsam mit zahlreichen Mitgliedern der Bürgerinitiative und weiteren Interessenten verfolgte er in den voll besetzten Zuschauerreihen den Vortrag von Stadtplaner Bergmann.

„Von Anbeginn der Planung haben wir dieses Vorhaben abgelehnt und dies in unseren Stellungnahmen stichhaltig begründet“, betonte Kuhnt. „Der Flächenansatz des Gemeindeverwaltungsverbands hat kein voraussehbares Bedürfnis im Sinne der Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung nach dem Baugesetzbuch dargestellt.“

### **Ein Kernziel erreicht**

Vor zwei Jahren hatte sich die Bürgerinitiative gegründet, um gemeinsam mit dem Biotopschutzbund die Streichung des Gebiets „Löschenäcker“ aus der Flächennutzungsplanung zu erreichen und das Gewerbegebiet „Schöner Busch“ als Erweiterungsfläche für Procter & Gamble auf das tatsächlich notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der Streichung des Gebiets „Löschenäcker“ haben Bürgerinitiative

und Biotopschutzbund eines ihrer Kernziele erreicht. Aufgrund der von der Stadt beabsichtigten großflächigen Ausweisung von Wohnbaugebieten gehen den Verantwortlichen der beiden Organisationen die Themen trotzdem nicht aus. Sie lehnen die für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche „Vorderer Wasen II“ ab und sind dabei erneut nicht die einzigen, die dieser Planung skeptisch gegenüberstehen. Im Rahmen der Offenlegung des Vorentwurfs des FNP 2030 im August/September haben sich zahlreiche Bürger gegen eine Bebauung des Naherholungsgebiets „Wasen“ ausgesprochen.

Auch Stadtplaner Bergmann listete in der Sitzung des Gemeinderats mehrere Punkte auf, die eine Nutzung des Areals als Bauland mindestens erschweren. Demnach handelt es sich bei der betroffenen Fläche um ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Eine Wohnbebauung würde deshalb gegen die verbindlichen Vorgaben des Regionalplans verstoßen. Soll weiterhin eine Wohnbebauung angestrebt werden, ist nach Einschätzung der IFK-Ingenieure „zwingend die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich“.

Als weitere Besonderheiten der Fläche „Vorderer Wasen II“ nannte Bergmann die Erholungsfunktion für die Anwohner, den umfangreichen Streuobstbestand und eine hohe Dichte an Kernflächen und Kernräumen des landesweiten Biotopverbunds. Dennoch hat sich der Ausschuss für Technik und Umwelt im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung am 13. November dafür ausgesprochen, die Fläche weiter zu verfolgen und das dafür notwendige Zielabweichungsverfahren vom GVV durchführen zu lassen.

Führt dieses Verfahren zum Erfolg, soll ein durchgehender Streifen vom Waldrand im Norden bis zur Alten Amorbacher Straße im Süden als Wohngebiet in den FNP 2030 aufgenommen werden. In der Breite erstreckt sich die Fläche von der aktuellen Bebauungsgrenze bis zum nächstgelegenen (derzeit kaum erkennbaren) Feldweg in Richtung Wald im Westen. Im Vorentwurf war bisher eine halb so lange, dafür

aber doppelt so breite Fläche (8,74 Hektar) ab dem Waldrand im Norden vorgesehen.

### **Vorgaben abarbeiten**

Bis zu einer Aufnahme in den FNP müssen die Planer zudem einige grundlegende Vorgaben abarbeiten. Denn mit der bisher vorliegenden Begründung des Bedarfs neuer Wohngebiete geben sich die Fachbehörden nicht zufrieden und verlangen konkrete Zahlen beispielsweise zur Arbeitsplatzentwicklung. Außerdem fordert das Regierungspräsidium Karlsruhe größere Anstrengungen bei der Aktivierung innerstädtischer Bauplätze. Statt zehn sollen 25 Prozent der vorhandenen Baulücken geschlossen werden. Um die Auswirkungen der Bauflächen auf die Natur beurteilen zu können, müssen ein Umweltbericht mit Umweltprüfung, ein Landschaftsplan und eventuell ein Klimaschutzkonzept erstellt werden.

Sollte nach Abarbeitung aller Vorgaben eine Bebauung im Bereich „Vorderer Wasen II“ theoretisch möglich sein, sehen die Verantwortlichen von Bürgerinitiative und Biotopschutzbund ein Problem bei der praktischen Ausführung: Wie beim seit 1991 bestehenden Baugebiet „Steinacker-Auerberg II“ halten sie auch im „Vorderen Wasen II“ ein Scheitern des Umlegungsverfahrens für wahrscheinlich. „Der gleiche Konflikt deutet sich heute schon an“, sagte Martin Kuhnt im Rahmen der Bürgerfragestunde im Gemeinderat. Diese Einschätzung bestätigte Bürgermeister Markus Günther: „Ja, aber wir betreiben die Fläche weiter. Da haben wir einen Konsens im Gemeinderat.“

Klar gegen ein Baugebiet „Vorderer Wasen II“ haben sich die Freien Wähler und die Walldürner Liste in ihren Stellungnahmen ausgesprochen. Die Fraktionen von CDU, SPD und DCB haben keine Stellungnahme zum FNP 2030 abgegeben.

© Fränkische Nachrichten, Freitag, 30.11.2018

**Alle Rechte vorbehalten**

**Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Mannheimer Morgen  
Großdruckerei und Verlag GmbH**

---

**URL:**

[https://www.fnweb.de/fraenkische-nachrichten\\_artikel,-wallduern-loeschenaecker-ersatzlos-gestrichen-\\_arid,1361007.html](https://www.fnweb.de/fraenkische-nachrichten_artikel,-wallduern-loeschenaecker-ersatzlos-gestrichen-_arid,1361007.html)

## **Anlage 5 - Anmerkung der BI zur Walldürner Stadtentwicklung**

Bei der Volltextsuche auf der Internetseite der Stadt Walldürn kann man nur das „Entwicklungskonzept Innenstadt Vorstellung der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens sowie Beratung und Beschlussfassung über das endgültige Konzept. 28.01.2013“ finden. Weitere Konzepte sind nicht vorhanden.

Der Auszug beschreibt folgende Ziele:

### **Bauland/ Innenentwicklung**

Bei abnehmender Bevölkerung und den erwarteten demografischen Veränderungen (mehr ältere Menschen, die die Nähe zu den Versorgungsschwerpunkten suchen) werden klassische Wohngebiete im Außenbereich mittel- bis langfristig im Unterhalt und in der technischen Versorgung teuer und zur Belastung für den kommunalen Haushalt. Deshalb sollte zukünftige Entwicklung entsprechend landespolitischen Vorgaben in der Innenstadt und im zentralen bebauten Bereich der Innenstadt gesucht werden.

### **Ziele:**

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung;
- Nachverdichtung im Innenbereich, wo es sinnvoll erscheint und der sich ändernden Nachfrage hin orientiert ist. Deshalb die Innenstadt attraktiv machen für Wohnen und Tourismus;
- Neue Wohnformen attraktiv vermarkten (Offensive Information und Vermarktung);
- Flexible Wohnformen Wohntypologien (angepasst an die Lage) anregen und in Modellen fördern;
- Versorgung sichern und damit die Wohnqualität erhöhen;
- Nutzungsmischung erreichen: Handwerker und Kunsthandwerker-Standorte anbieten, eine reine Schlafstadt vermeiden;
- Grünzüge und Freiräume in der Innenstadt definieren, Grünkonzept und Fußwegekonzept erstellen;
- Wasser in der Stadt (Bachlauf) sichtbar und im Stadtbild erlebbar machen;
- Gewerbeansiedlung bewerten im Hinblick auf die touristische Attraktivität und Verbesserung des Stadtbilds sowie der Stadteingänge;
- Ökonomischen Vorteil der Innenentwicklung nutzen: Ältere Menschen wollen in Zukunft wieder ins Zentrum zurück, dadurch werden Neubaugebiete eine finanzielle Belastung, weil sie (Wasser / Abwasser –Infrastruktur) trotz rückgehender Bevölkerung aufwendig weiter bewirtschaftet werden müssen. Lösungsansätze aus der Forschung heranziehen.

### **Maßnahmen/ Umsetzungsmöglichkeiten:**

- Barrierefreies Wohnen und flexible Wohntypologien bewusst machen und fördern;
- Städtebauförderung gezielt als Motor für neue bauliche Entwicklungen einsetzen;
- Flächenmanagement zur Vermittlung von freien Bauflächen/ ungenutzter Bausubstanz;
- Aufwertung durch (temporäre) Freiraumnutzung von Baulücken / unter Sicherung der Verwertbarkeit.

...

### **Private und öffentliche Initiativen / Motivation**

Die zukünftige Entwicklung der Innenstadt ist nur zu sichern, wenn ein breites Interesse und eine interessierte Beteiligung der betroffenen Bevölkerung und der Unternehmen erreicht werden kann (lokales Selbstbewusstsein).

### **Ziele:**

- Städtischer Netzwerker (Kümmerer / Wirtschaftsförderer) als Unterstützer für alle Bereiche;
- Ältere und ausländische Mitbürger in die Entwicklung von Walldürn mit einbinden.

**Maßnahmen/ Umsetzungsmöglichkeiten:**

Motivationsschilder an der Straße (Walldürn bietet....hat....leistet...);

- Initiativ-Gestaltung von Baulücken / Zwischennutzungen mit vertraglicher Regelung und rechtlicher Sicherung des „potentiellen Baurechts“ bei veränderter Marktlage;
- „Wie könnte es an dieser Stelle aussehen“ - Ausstellung, Plakate;
- Das Innenstadtentwicklungskonzept und die Studentenarbeiten in leer stehenden Läden ausstellen;
- Generationenprojekte für das Wohnen ins Leben rufen, publik machen, fördern (Initiative „Gemeinsam Wohnen im Alter“, „Gemeinsam Wohnen von Jung und Alt“).

...

3. Seine dauerhafte Aufgabe kann dieses Entwicklungskonzept nur erfüllen, wenn es auf breite Akzeptanz stößt und nicht als Hemmnis verstanden wird. Deshalb ist es wichtig, dass sich alle, die in politischer Verantwortung stehen und ebenso die Bürger Walldürns, bei der Aufstellung der Konzeption wie auch bei der künftigen Anwendung, mit ihren Gedanken und Anregungen einbringen. Eine rege und konstruktive Diskussion ist deshalb sehr erwünscht.

Folgenden Zeitungsbericht gibt es hierzu:

[https://www.fnweb.de/fraenkische-nachrichten\\_artikel,-wallduern-ein-leitfaden-fuer-die-zukunft-arid,431452.html](https://www.fnweb.de/fraenkische-nachrichten_artikel,-wallduern-ein-leitfaden-fuer-die-zukunft-arid,431452.html)

## Gesetzliche Grundlagen, Charta und Empfehlungen

### Nationale Stadtentwicklungspolitik

Die Nationale Stadtentwicklungspolitik ist eine Gemeinschaftsinitiative von Bund, Ländern und Kommunen. Sie setzt die Inhalte der **LEIPZIG CHARTA zur nachhaltigen europäischen Stadt** seit 2007 in Deutschland um. Im Fokus steht die Etablierung einer integrierten Stadtentwicklung, die fachübergreifend die anstehenden ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen in den Städten und Gemeinden angeht. Dazu werden unter dem Dach der Nationalen Stadtentwicklungspolitik Strategien und Instrumente (z. B. Städtebauförderung) von Vertretern aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft kontinuierlich weiterentwickelt. Mit dem Memorandum **Städtische Energien – Zukunftsaufgaben der Städte** wurden 2012 die Zielsetzungen für die kommenden Jahre formuliert.

Was sind die Schwerpunkte?

Die Aktivitäten der Nationalen Stadtentwicklungspolitik konzentrieren sich auf sechs Handlungsbereiche, in denen sich die Interessierten einbringen können:

- Bürger für ihre Stadt aktivieren – Zivilgesellschaft
- Chancen schaffen und Zusammenhalt bewahren – soziale Stadt
- Innovative Stadt – Motor der wirtschaftlichen Entwicklung
- Die Stadt von morgen bauen – Klimaschutz und globale Verantwortung
- Städte besser gestalten – Baukultur
- Die Zukunft der Stadt ist die Region – Regionalisierung

### Vorgaben des Bundes zum Flächenverbrauch für Siedlungszwecke

Vor dem Hintergrund einer hohen Inanspruchnahme von Freiraum für Siedlungs- und Verkehrszwecke hat die Bundesregierung 2002 in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel formuliert, die Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahr 2020 auf 30 ha pro Tag zu reduzieren. Die Umsetzung des 30 ha-Ziels in die einschlägigen gesetzlichen Regelungen u.a. des Baugesetzbuches (BauGB) verpflichtet die Kommunen, die Möglichkeiten einer flächensparenden und flächeneffizienten Innenentwicklung zu nutzen, insbesondere durch Maßnahmen der Nachverdichtung in bestehenden Quartieren und die Wieder- und Umnutzung brachgefallener Siedlungs- und Konversionsflächen.

### Stadtentwicklung: aktiver Planungs- und Veränderungsprozess

Um in Städten leben, arbeiten und Freizeit genießen zu können, brauchen wir lebendige und lebenswerte Siedlungen. Dieser Aufgabe widmet sich die Siedlungs- oder Stadtentwicklung. Zu den Aufgabenfeldern der Stadtentwicklung gehören u.a.

- die Bauleitplanung, die die künftige bauliche Entwicklung für Wohnen, Gewerbe oder Dienstleistungen sowie die Bereitstellung von Flächen für Straßen und Infrastrukturen und für die Erholung in der Gesamtstadt und in den Stadtteilen lenkt
- die städtebauliche Sanierung, die darauf abzielt, in älteren Stadtteilen städtebauliche Missstände zu beseitigen und ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen

- der Einsatz weiterer Förderprogramme, die Stadtquartiere aufwerten und die Lebensbedingungen und Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung verbessern sollen (z.B. Soziale Stadt, Programme zur Energetischen Sanierung)
- verschiedene thematische Konzepte und Maßnahmenprogramme, z.B. zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum, zur Ansiedlung von Gewerbe, zur Schaffung und Verbesserung von Infrastrukturen, zur Aufwertung der Einzelhandelszentren, zur Ordnung des Parkens sowie zum Einsatz städtischer Mittel und ggf. ergänzender Fördermittel für diese Zwecke

Das im Baugesetzbuch (BauGB) verankerte Nachhaltigkeitsgebot sieht vor, dass in den Bauleitplänen die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang gebracht werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet wird.

Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung sind unter anderem:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Belange des Personen- und Güterverkehr und der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung der Verringerung und Vermeidung von Verkehr,
- Belange der Wirtschaft und verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung,
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Sport, Freizeit und Erholung,
- Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege,
- Belange des Hochwasserschutzes.

Die Stadtentwicklung umfasst alle Planungen und Maßnahmen zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung. Dabei kommt es vor allem darauf an,

- fachübergreifend zu denken und zu handeln und
- Fachbelange in einen räumlichen Gesamtkontext zu bringen.

Vor allem bedeutet nachhaltige Stadtentwicklung aber, dass bei allen Entscheidungen über Veränderungen die Stadt als Ganzes betrachtet werden muss. Entscheidungen sollten zukunftsfähig sein. Dabei müssen alle Dimensionen der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden. Diese umfassen

- Wirtschaft,
- Soziales,
- Umwelt
- sowie Teilhabe an Entscheidungsprozessen.

Somit hat nachhaltige Stadtentwicklung eine Vielzahl von Facetten und Handlungsfeldern. Neben dem Bau neuer Gebäude oder der Gestaltung von Wirtschaftsstandorten gehören dazu zum Beispiel das Sparen von Ressourcen oder Fortbewegungsangebote, die stadt- und umweltverträglich, aber auch sozialgerecht sind.

Ein zentrales Instrument der Stadtentwicklung ist die Bauleitplanung. Auf dieser Planungsebene werden die baulichen und sonstigen Flächennutzungen in einer Gemeinde vorbereitet und geleitet.

<https://www.umweltbundesamt.de/themen/nachhaltigkeit-strategien-internationales/planungsinstrumente/umweltschonende-raumplanung/stadtentwicklung#umweltqualitat-in-kompakten-nutzungsgemischten-stadtstrukturen>

## Vorgaben des Landes zur Stadtentwicklung

Die Stadtentwicklung verfolgt zu jeder Zeit bestimmte Ziele und Schwerpunkte, die aus den übergeordneten Aufgaben der Gesellschaft resultieren. Gegenwärtig gehören dazu insbesondere

- eine flächensparende, klimagerechte Innenentwicklung der Städte und Gemeinden
- die Stärkung und Entwicklung der Innenstädte und Ortskerne.

Damit sollen natürliche Ressourcen geschont und bewahrt und Umweltbelastungen, zum Beispiel durch den in den vergangenen Jahrzehnten stark angewachsenen Verkehr, begrenzt und zurückgeführt werden.

## Flächen schonen und bewahren

Auch der demografische Wandel der Bevölkerung stellt die Stadtentwicklung vor erhebliche Herausforderungen. Eine weitere Siedlungsexpansion in die freie Landschaft wäre auch unter siedlungsökonomischen Gesichtspunkten nicht zu verantworten. Der flächenhafte Ausbau und die Erhaltung von Infrastruktur (Verkehrswege, Einkaufsmöglichkeiten, gesundheitliche Versorgung etc.) für immer weniger Menschen belasten die öffentlichen Haushalte immer stärker.

**Diese Lasten werden letztlich künftige Generationen zu tragen haben.**

## Leitideen der Stadtentwicklung

Die Innenstädte und Ortskerne sollen als lebendige und unverwechselbare Zentren entwickelt werden. Die Vernachlässigung der Bausubstanz und die Abwanderung der Einwohnerschaft aus den traditionellen Kernen der Siedlungen sollen verhindert werden. Konzepte für eine nachhaltige Mobilität sind ebenso gefragt wie Energie- und Klimaschutzkonzepte. Voraussetzung für eine erfolgreiche Stadtentwicklung ist heute eine integrierte Stadtentwicklungsplanung, die alle Daseinsebenen einer Kommune in sozialer, ökologischer, wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht gleichermaßen entwickelt, miteinander verknüpft und zudem von einer breiten bürgerschaftlichen Beteiligung getragen ist.

## Umsetzung der Leitideen

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in Baden-Württemberg fördert und unterstützt die Durchsetzung der aktuellen städtebaupolitischen Zielsetzungen bei den planenden Gemeinden und den mit der Planung und Ausführung betrauten StadtplanerInnen und ArchitektInnen sowie der Bauwirtschaft.

<https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/stadtentwicklung-und-baukultur/stadtentwicklung/>

## Vorgaben des Landes zur Flächenentwicklung

„Eine der größten Herausforderungen für eine nachhaltige Stadt- und Raumentwicklung ist die effiziente und am Gemeinwohl orientierte Bewirtschaftung der zur Verfügung stehenden, nicht vermehrbaren Ressource Boden. Lebensqualität und Funktionalität unserer Städte und Gemeinden werden dadurch maßgeblich beeinflusst. Es kommt daher darauf an, bestehende Siedlungs- und Freiraumstrukturen mit hoher Qualität zu entwickeln. Ziel für das kommunale Flächenmanagement ist es, innerörtliche Flächenreserven und Potenziale zu aktivieren. Hohe Bedeutung hat derzeit vor allem die Mobilisierung von Flächenpotentialen im Innenbereich für eine qualitätsvolle und gleichzeitig bezahlbare Wohnraumversorgung.

Der Vorrang der Innenentwicklung und eine aktive Bodenpolitik stehen dafür, bestehende Zentren, Quartiere und Infrastrukturen zu stärken. Dies gilt auch und gerade in Zeiten wirtschaftlicher Dynamik und eines hohen Wohnraumbedarfs. Denn Innenentwicklung trägt dazu bei, Wohnraum zu schaffen, Freiräume zu qualifizieren und Gewerbeareale zu entwickeln. Kosten und Verkehr werden reduziert, die Nahversorgung gesichert, Miteinander und Urbanität ermöglicht.

Wo und wie bebaubare Flächen gewonnen werden – also die Frage, wo und wie wir künftig leben, arbeiten und uns erholen – beeinflusst Funktionalität und Lebensqualität in den Städten und Gemeinden maßgeblich und auf lange Sicht. Viele Kommunen betreiben daher bereits aktiv ihre Entwicklung nach innen. Im Fokus steht dabei, Potenziale wie beispielsweise Baulücken, Konversionsflächen und Aufstockungsmöglichkeiten zu aktivieren. Innenentwicklung ist eine herausfordernde Aufgabe und ein stetiger Prozess, der unter Einbeziehung aller beteiligten Akteure dauerhaftes Engagement, Bewusstsein und Unterstützung erfordert.“

**<https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/landes-und-regionalplanung/flaechenmanagement/>**

„Unverzichtbar für eine erfolgreiche zukunftsorientierte Stadtentwicklung ist die Erstellung und regelmäßige Fortentwicklung eines umfassenden gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Zu einem solchen Konzept gehört vor allem eine Analyse des lokalen Wohnungsbestandes und Wohnungsbedarfs, der Bevölkerungsentwicklung, der Einzelhandelsstruktur und wohnungsnahen Grundversorgung, des Bildungs- und Arbeitsangebots, der sozialen und integrationsfördernden Einrichtungen sowie der Verkehrsinfrastruktur, an die sich eine konkrete kommunale Zielvorstellung anschließt.

Von diesem gesamtstädtischen Konzept ist ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept abzuleiten, in dem die Ziele und Maßnahmen zur Problembewältigung im Fördergebiet dargestellt sind. Die Aktualität dieses gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Konzepts ist durch zielorientierte Fortschreibungen sicher zu stellen. Bei der Erarbeitung und Fortschreibung dieses integrierten, gebietsbezogenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts sind die Bürgerinnen und Bürger zu beteiligen.“

**<https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/staedtebaufoerderung/foerderschwerpunkte-und-programme/>**

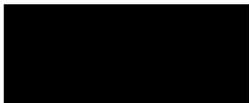
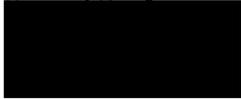
## **BÜRGERINITIATIVE WALLDÜRN Für Mensch & Natur**



E-Mail: [info@buergerinitiative-wallduern.de](mailto:info@buergerinitiative-wallduern.de)

Internet: [www.buergerinitiative-wallduern.de](http://www.buergerinitiative-wallduern.de)

### Sprecher (Vorderer Wasen II)



### Sprecher (Schöner Busch)

