Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN

Neckar-Odenwald-Kreis

Flächennutzungsplan 2030
14. Änderung

zum Bebauungsplan „Ziegelhütte“
Gemarkung Walldürn

Begründung
gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Entwurf
Planstand: 27.06.2025

WALTER Ingenieure
Johannes-Kepler-Straße 1 · 97941 Tauberbischofsheim
www.walteringenieure.de

Inhaltsverzeichnis

1	**Planerfordernis und Ziele und Zwecke der Planung**	**3**
2	**Verfahren**	**3**
3	**Plangebiet**	**3**
3.1	Lage und Randbedingungen / Bestand	3
3.2	Bisherige Darstellungen	4
4	**Übergeordnete Planungen**	**4**
4.1	Raumordnung – Auszug aus der raumnutzungskarte BW	4
4.2	Landesentwicklungsplan	5
4.3	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	6
4.4	Schutzgebiete	7
5	**Flächennutzungsplan**	**8**
6	**Planänderungen**	**10**
6.1	Umgriff des Mischgebietes Ziegelhütte (1)	10
6.2	Lageänderung Kreisverkehrsplatz (2)	11
6.3	Veränderung Abgrenzung Gewerbegebiet Ziegelhütte – Industriegebiet „Birkenbüschlein / VIP III“ (3)	11
7	**Erschließung**	**12**
8	**Auswirkung der Planung**	**12**
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
8.2	Berücksichtigung von Störfallbetrieben	13
9	**Planverwirklichung**	**14**

1 Planerfordernis und Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Walldürn hat den Bebauungsplan „Ziegelhütte“ auf der Gemarkung Walldürn auf Grundlage des gültigen Flächennutzungsplanes erstellt.

Damit gilt der Bebauungsplan im Regelfall als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (BauGB § 8 (2) Satz1).

Auf Grund einer inzwischen durchgeführten detaillierten Lärmschutzuntersuchungen und, auf der Basis von Abstimmungen, weiterentwickelten Planungen, ergeben sich Änderungen, die zu einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes führen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebietsfläche wurde wegen der Erkenntnisse der Lärmschutzuntersuchung in ihrer Form verändert. Die Lage des Kreisverkehrsplatzes in Richtung K 3910 (nach Nord-Westen)verschoben und die Abgrenzung des Gebietes VIP III / Birkenbüschlein wurde im Anschlussbereich an den Bebauungsplan Ziegelhütte angepasst.

2 Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Normalverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Parallel zu diesem Verfahren sollen die weiteren Verfahrensschritte für den Bebauungsplan „Ziegelhütte“ durch die Stadt Walldürn durchgeführt werden.

3 Plangebiet

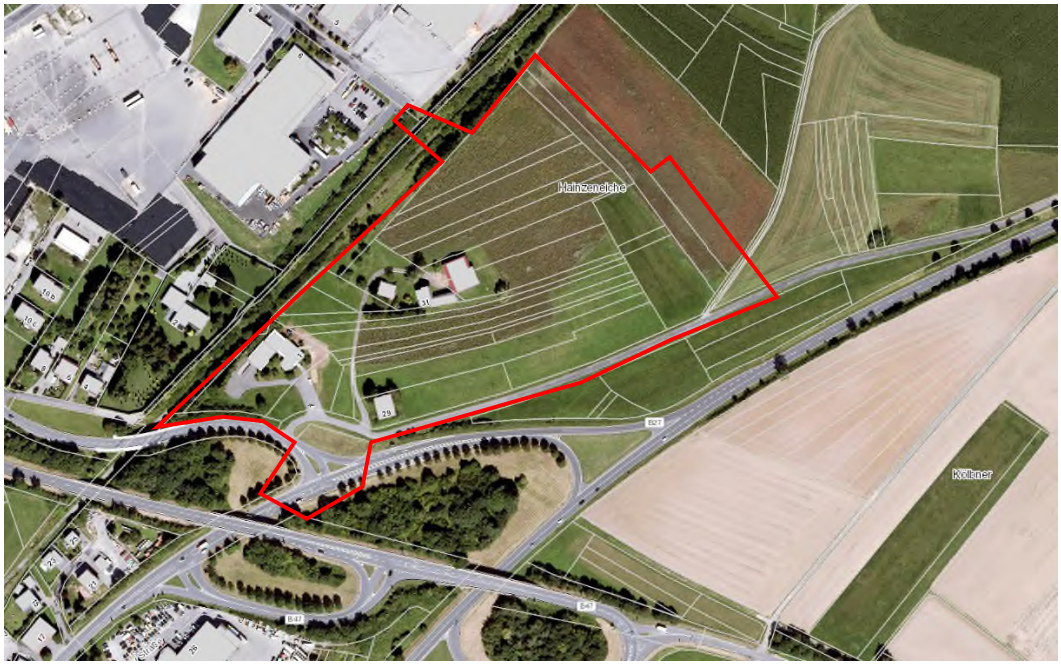
3.1 Lage und Randbedingungen / Bestand

Das Gebiet Ziegelhütte liegt im Osten von Walldürn.

Das geplante Gebiet Ziegelhütte besteht aus 2 Teilbereichen mit einer Gesamtfläche von ca. 5,51 ha. Davon soll eine Teilfläche als Mischgebiet, und die restlichen Flächen als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Die Fläche wird über die Industrieparkstraße erschlossen, die durch den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn gebaut wird.

Die Fläche wird im Westen durch die B27 / K 3910, im Nord-Westen durch die ehemalige Bahnlinie, im Osten durch das geplante Gebiet „Birkenbüschlein / VIP III“ und im Süden durch den Weg Flurstücknummer 11074, der im Bereich Ziegelhütte aufgelassen wird, begrenzt.



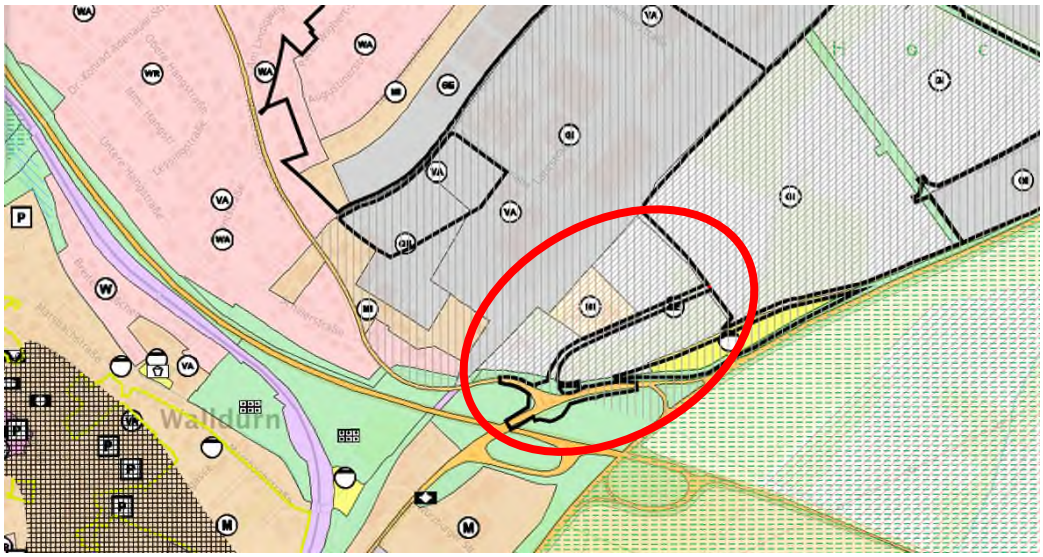
https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map / 29.10.2024

3.2 Bisherige Darstellungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Gebietsfestsetzungen sollen beibehalten werden, der Flächenzuschnitt soll geändert werden.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung – Auszug aus der raumnutzungskarte BW

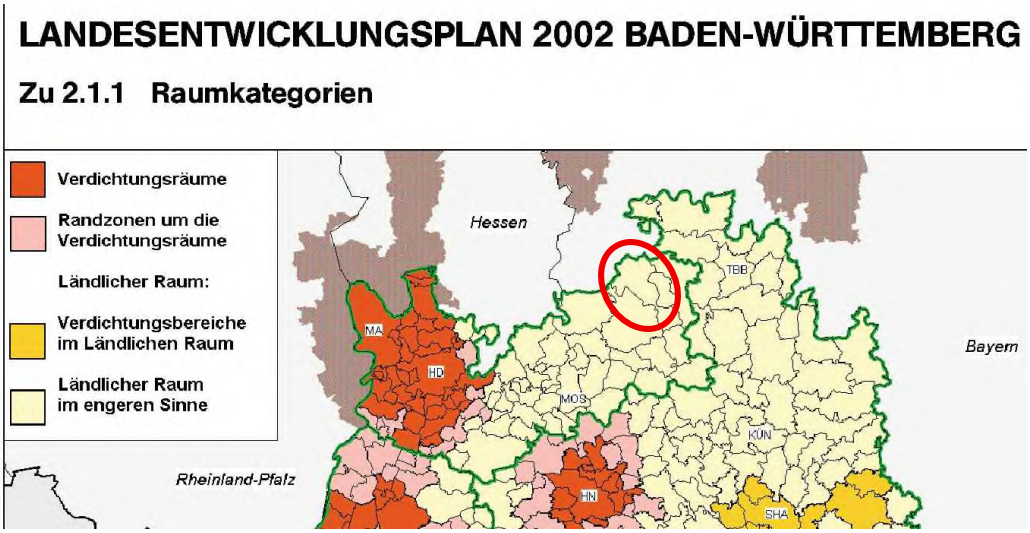


https___www.geoportal-raumordnung-bw.de/Kartenviewer

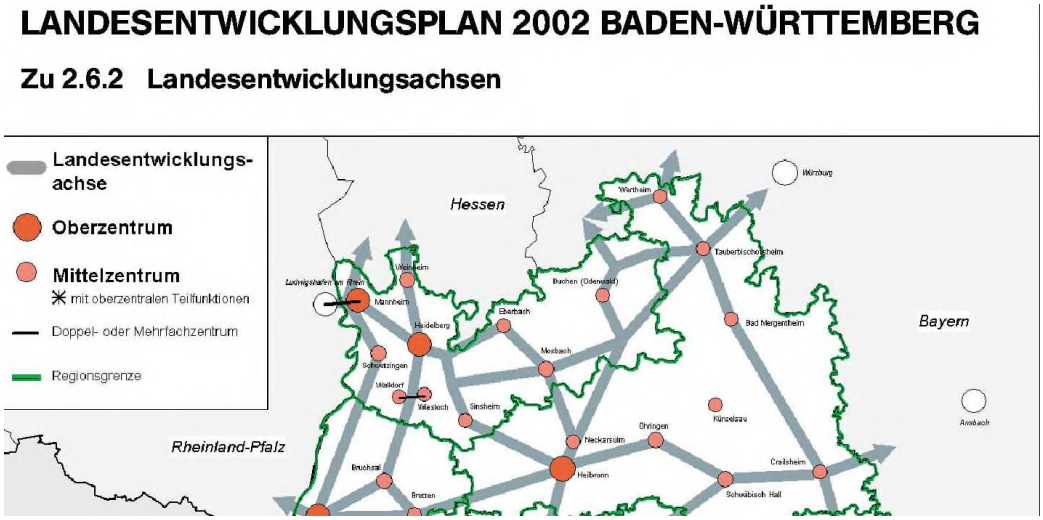
In Raumnutzungskarte ist die jetzt überplante Fläche Ziegelhütte als Gewerbe- und Mischgebiet ausgewiesen. Das Gebiet schließt an die Industriegebietsflächen des Verbandsindustriepark des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn an.

4.2 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan zeigt die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele für den Neckar-Odenwald-Kreis auf.



Der Neckar-Odenwald-Kreis mit allen seinen Gemeinden wird dem ländlichen Raum im engeren Sinn zugeordnet.



Walldürn liegt auf den Landesentwicklungsachsen

- Meckesheim - Mosbach - Buchen (Odenwald) - Walldürn/Hardheim (- Tauberbischofsheim),
- Walldürn/Hardheim - (Miltenberg)

4.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Seit dem 15. Dezember 2014 ist der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) laut Staatsvertrag Artikel 5, Absatz 5, Satz 3 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich.

Im Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar werden die Belange der Raumnutzung / Landesentwicklungsplanung konkretisiert.

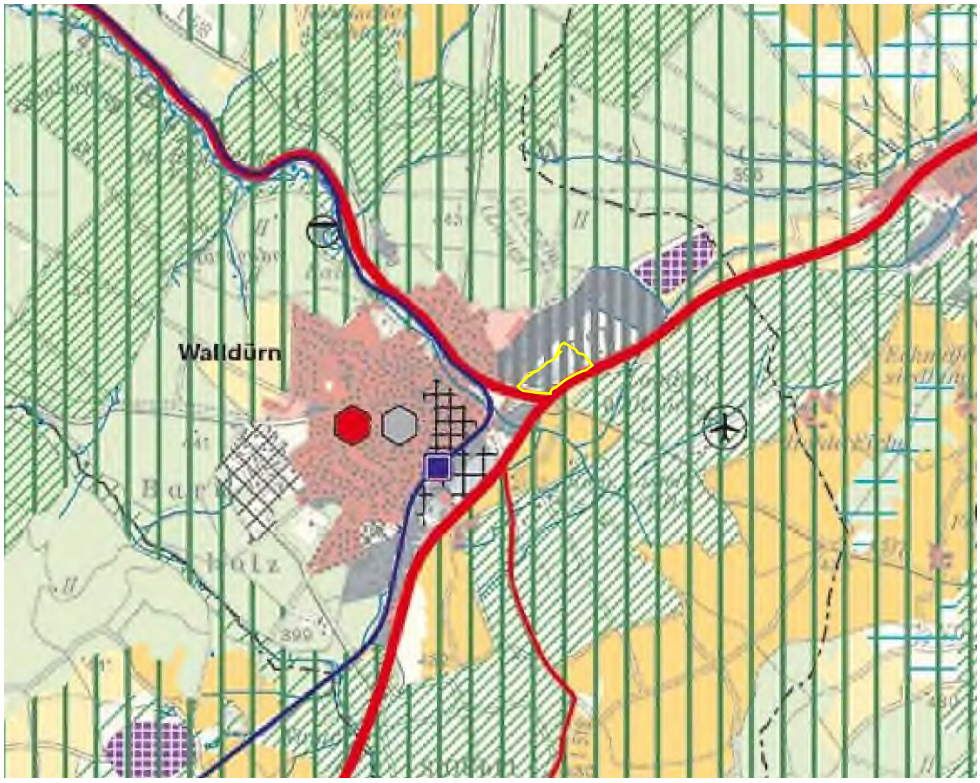
Gewerbliche Bauflächen

Gemäß Plansatz 1.5.1.2 (Grundsatz der Regionalplanung) sollen zusätzliche gewerbliche Bauflächen an bestehende Flächen anschließen.

Im Plansatz 1.5.2.2 (Ziel der Regionalplanung) werden die Bedingungen in den „Siedlungsbereichen Gewerbe“ genannt. Die Gemeinden / Gemeindeteile mit verstärkter gewerblicher siedlungsentwicklung sind im Anhang Nr. 1.4 aufgeführt.

Gemäß Anhang 1.4 wird das Unterzentrum Walldürn (Kernstadt) als Gemeinde mit „Siedlungsbereich Gewerbe“ ausgewiesen.

Das Gewerbegebiet Ziegelhütte grenzt unmittelbar an den Verbandsindustriepark des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim - Walldürn an, der gemäß Plansatz 1.5.2.3 (Ziel der Regionalplanung) Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik und im Anhang 1.5 des ERP als „Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ aufgeführt ist.



Auszug aus „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ – Raumnutzungskarte-ost

Gemäß ERP ist Walldürn Bestandteil der regionalen Entwicklungsachse (Miltenberg) - Walldürn (Hardheim) – Buchen (Odenwald) – Osterburken – Osterburken – Adelsheim – (Möckmühl)

4.4 Schutzgebiete

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb von Schutzgebieten, wie Naturschutzgebieten, Waldschutzgebieten, FFH-Gebieten, Vogelschutzgebieten, Wasserschutzgebieten und auf der Fläche sind keine Biotopstandorte oder Natur- und sonstige Denkmale vorhanden, daher bestehen gemäß beiliegendem Umweltbericht keine Hinderungsgründe nach § 13a Abs (1) Satz 4 und 5 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. (3) .

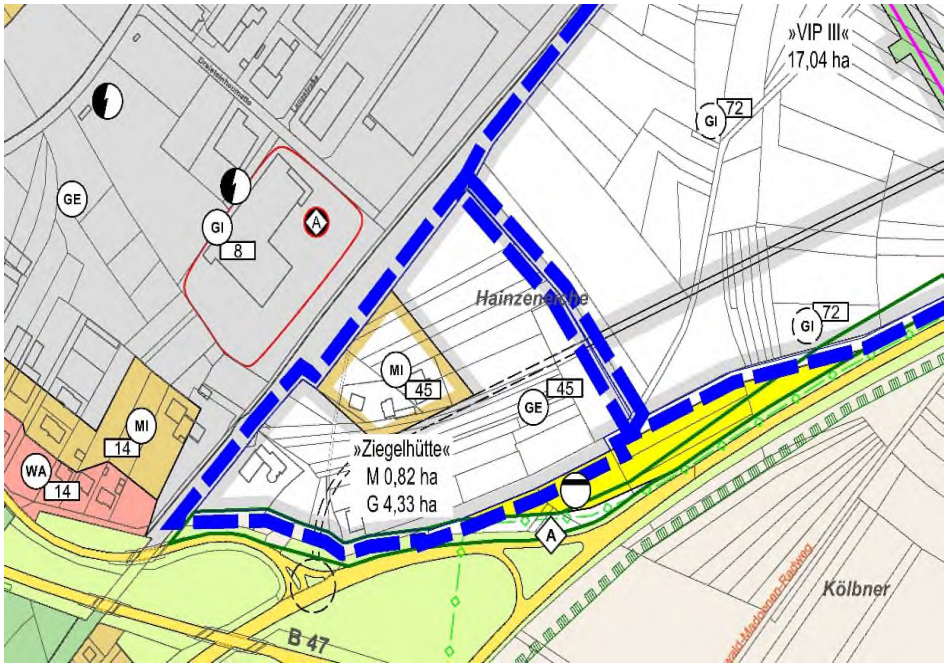
Zum Bebauungsplan Ziegelhütte, im Parallelverfahren ausgelegt wird, wurden folgende detaillierten Unterlagen erstellt

Umweltbericht

Fachbeitrag Artenschutz,

Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung

5 Flächennutzungsplan



Auszug aus .gvv-hardheim-wallduern.de/images/bauen/flaechennutzungs-plan/fnp2030/3183_GVV_

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim - Walldürn ist das Gebiet als Gewerbe- und Mischgebiet ausgewiesen.

Auszug Begründung FNP Punkt 8

Fläche 45: „Ziegelhütte“ in Walldürn, geplante M-Fläche, 0,82 ha / G-Fläche, 4,33 ha

Die gewerbliche Bauflächenausweisung befindet sich südlich des Verbandsindustrieparks des GVV Hardheim-Walldürn. Die Fläche wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs der Stadt Walldürn.

Fläche 45: „Ziegelhütte“ in Walldürn – Auszug aus der Begründung Seiten 121 / 122

45	Ziegelhütte
Flächendaten	
Ortsteil	Walldürn
Baufläche	Ziegelhütte
Nutzungsart	Mischbaufläche / Gewerbliche Baufläche
Größe (insgesamt)	0,82 ha / 4,33 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südwestlicher Stadtrand von Walldürn
Topographie	Südwestexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur 2
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungsnutzungen	Gewerbliche Bebauung (Nordwesten), Ackerflächen (Nordosten), B 27 (Südosten), L 518 und K 3910 (Südwesten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik
Schutzgebiete	Ggf. innerhalb der Neuabgrenzung des Wasserschutzgebiets „Marsbachbrunnen“
Sonstige Fachplanungen	Tlw. Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	**Eignung***
Äußere Erschließung über Wettersdorfer Straße und die L 518 zur B 27 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	**Eignung**
Ggf. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	**Eignung**
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südwesten. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	**Eignung**
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Walldürn. Die Fläche eignet sich für eine gewerbliche Bebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	**Eignung**
Die Fläche bildet zusammen mit der Erweiterungsfläche VIP III den gewerblichen Siedlungsschwerpunkt in Walldürn. Es wird ein neuer Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	bedingt geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	**Eignung**
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Klima sowie Pflanzen und Tiere.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Anbauverbotszone zur Bundesstraße:** Gemäß § 22 Straßengesetz ist zur Bundesstraße ein Bauverbotsstreifen von mindestens 20 m einzuhalten.
- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Teilweise besteht im Plangebiet eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Lage im Naturpark:** Bei der Ausweisung von Bauflächen sind das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion besonders zu beachten. Beeinträchtigungen sind weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist ein besonderer Wert auf eine intensive Eingrünung der Baufläche zu legen. Es sind insbesondere die Hinweise zur Grünordnung zu beachten.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Starkregenereignisse:** In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.
- **Potentieller Immissionskonflikt:** Die Immissionen im Plangebiet durch das umgebende Gewerbegebiet sind in nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen.

6 Planänderungen

Im Zuge der Planung für den Bebauungsplan „Ziegelhütte“ wurden Teile der bestehenden Festsetzungen im Flächennutzungsplan verändert.

Die folgende Planänderungen wurden durchgeführt und sind im Plan mit den Nummern 1-3 bezeichnet:

6.1 Umgriff des Mischgebietes Ziegelhütte (1)

(Teil der Fläche 45 gemäß gültigem Flächennutzungsplan)

Das Mischgebiet mit einer bisherigen Fläche von 0,82 ha, künftig 0,62 ha, wurde auf Grund der durchgeführten Gewebelärmberechnungen verändert.

Das Mischgebiet grenzte im Flächennutzungsplan nur durch die aufgelassene Bahnlinie getrennt an das Industriegebiet „Dreisteinheumatte. Hier werden die für ein Mischgebiet zulässigen Lärmwerte überschritten.

Um die Lärmgrenzwerte für das Mischgebiet einzuhalten, wurde das Mischgebiet entlang der künftigen Erschließungsstraße festgelegt und im nord-westlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet zwischen dem Industriegebiet und dem Mischgebiet angeordnet. Die Planänderung soll eine verträgliche Nutzungen der einzelnen Flächen – Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet und bestehendes Industriegebiet – sicherstellen.

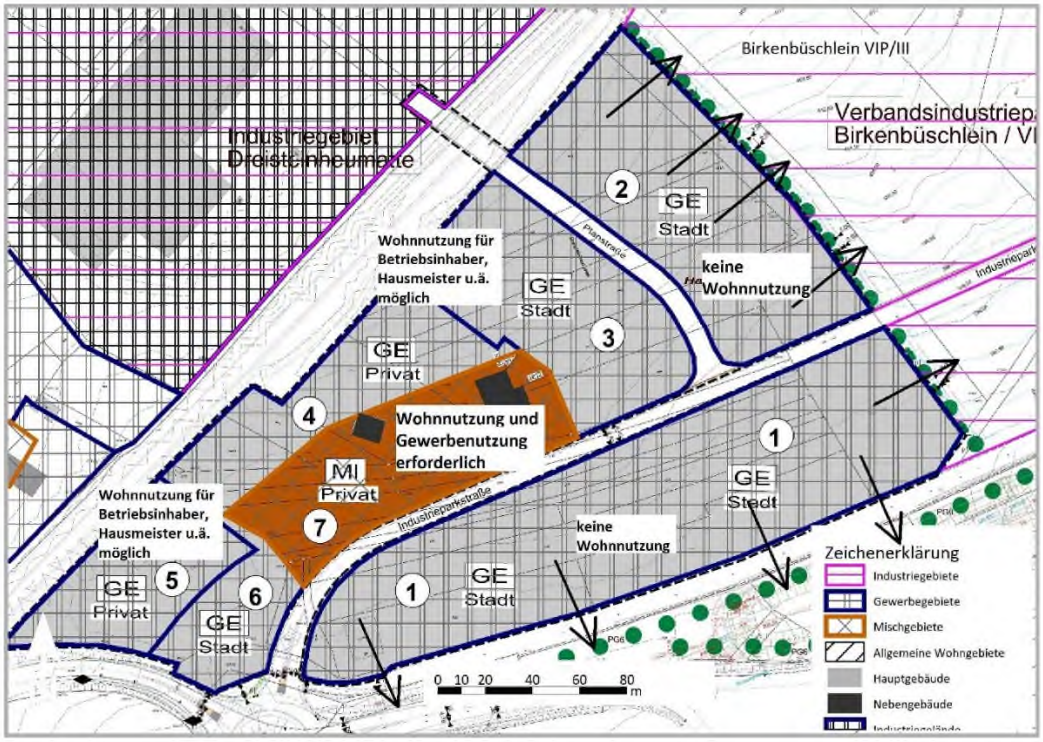


Abb. 8: Bezeichnung der Teilgebiete und mögliche Optimierung im Hinblick auf lärmintensivere Betriebe

6.2 Lageänderung Kreisverkehrsplatz (2)

Im Zuge der weitergehenden Planung wurde die Planung für den Kreisverkehrsplatz optimiert. Der Kreisverkehrsplatz soll in Richtung der Kreisstraße 3910 verschoben werden. Durch dies Maßnahme kann der südlich der B 27 verlaufende Graben weitestgehenden im Bestand bleiben und die Eingriffe in den Baumbestand können minimiert werden.

Negative Auswirkungen sind durch die Planänderung nicht zu erwarten.

6.3 Veränderung Abgrenzung Gewerbegebiet Ziegelhütte – Industriegebiet „Birkenbüschlein / VIP III“ (3)

In Abstimmung mit dem Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn und der Stadt Walldürn soll die Abgrenzung des Bebauungsplanes Ziegelhütte in Richtung Industriegebiet verschoben werden. Dadurch kann der bestehende Feldweg über die neu zu bauende

Verbindung an die Industrieparkstraße angeschlossen. Dies verbessert die Übersichtlichkeit des Kreisverkehrsplatzes. Die Schmutz- und Regenwasserleitungen aus dem VIP verlaufen unter diesem Weg.

7 Erschließung

Das Gebiet Ziegelhütte wird über die Industrieparkstraße, die im Zuge der Erschließung des Gebietes Birkenbüschlein / VIP III gebaut wird, erschlossen.

Die geplante Schmutz- und Regenentwässerung des Gebietes Ziegelhütte ist zusammen mit den Entwässerungsmaßnahmen des VIP III konzipiert. Die erforderlichen Rückhaltevolumina werden vorgehalten, die Ableitung des Schmutzwassers in die Bestandskanalisation wurde geprüft und ist ausreichend.

Die Wasserversorgung erfolgt mit Anschlüssen an das bestehende Versorgungsnetz.

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird neben dem Kreisverkehrsplatz ein Löschwasserbehälter gebaut.

8 Auswirkung der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan Ziegelhütte wurden folgende Unterlagen erstellt:

- Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB
- Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung
- Fachbeitrag Artenschutz.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind im beiliegenden Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung zusammengefasst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch externe Maßnahmen ausgeglichen,

- die Anlage von Blühbrachen u.a. für die Feldlerchen
- und durch die Ausweisung von Waldrefugien.

Durch die geplanten Änderungen im Bereich des Bebauungsplanes „Ziegelhütte“ auf der Gemarkung Walldürn sind keine nicht ausgleichbaren Auswirkungen auf

- Umwelt, Natur und Landschaft

- Artenschutzrechtliche Belange
- Klimaschutz und Klimaanpassung
- Verkehr
- Immissionen im Umfeld

zu erwarten.

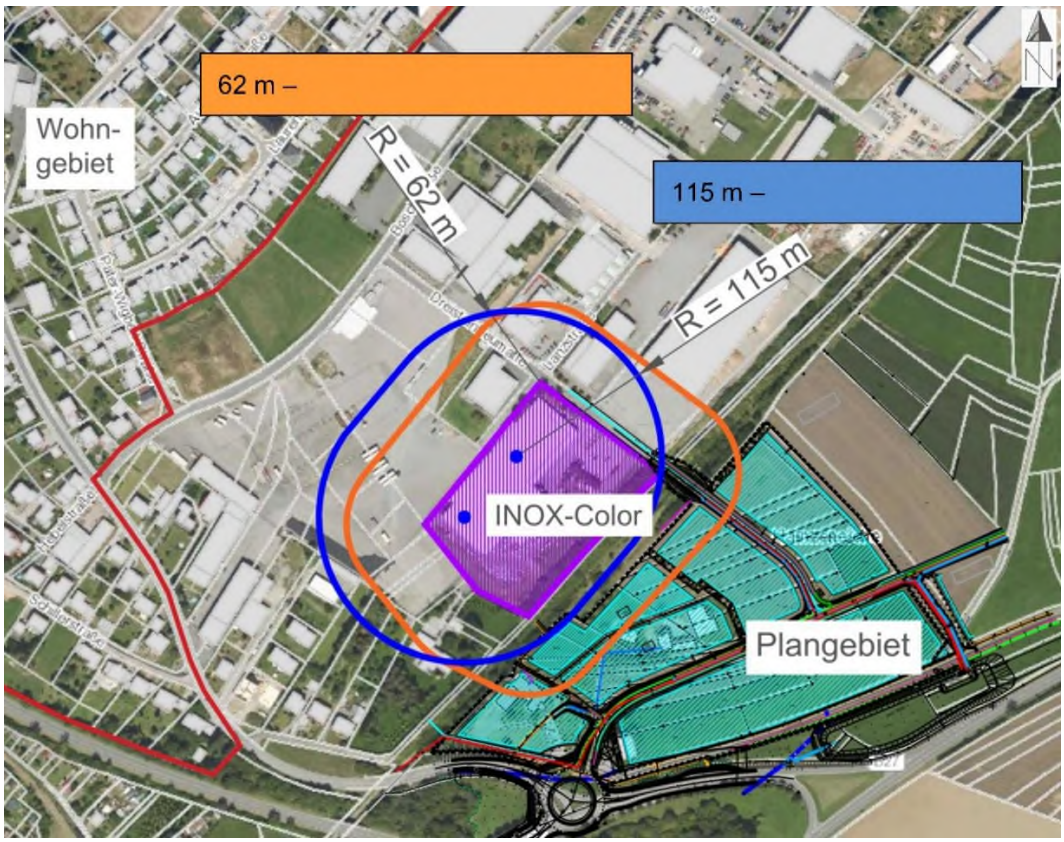
8.2 Berücksichtigung von Störfallbetrieben

Im an den Bebauungsplan Ziegelhütte angrenzenden Bereich Dreisteinheumatte befindet sich ein Betrieb, der als Störfallbetrieb beim Regierungspräsidium Karlsruhe geführt wird. Um einen Störfallbetrieb wird ein Konsultationsabstand eingeführt, nahezu das gesamte geplante Baugebiet Ziegelhütte liegt innerhalb dieses Abstands. Zusätzlich sind die Abstände gemäße BImSchG zu beachten.

Zur detaillierten Ermittlung der Verträglichkeit nach § 50 BImSchG des Betriebsbereiches des potentiellen Störfallbetriebes mit dem geplanten Gewerbegebiet Ziegelhütte wurde ein Gutachten zum angemessenen Sicherheitsabstand durch ein akkreditiertes Büro,

„INGUS, Ingenieurbüro für Umweltschutz und Sicherheit GmbH, Gründlestraße 9, 75236 Kämpfelbach,

erstellt.



Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei den maßgeblichen Immissionskonzentrationen in einem Abstand von 62 m um das Betriebsgelände bzw. um 2 Standorte im nördlichen Bereiches des Betriebsgeländes in einem Radius von 115 m, bereits soweit abgenommen haben, dass Konzentrationen unterhalb der maßgeblichen Grenzwerte liegen.
Des Weiteren wird in dem Gutachten festgestellt, dass die geplanten Nutzungen im Gebiet „Ziegelhütte“ gemäß der zugrunde liegenden Vorschriften nicht als benachbarte Schutzobjekte einzustufen sind.

9 Planverwirklichung

Das Flächennutzungsplanverfahren soll 2025 abgeschlossen werden.

Aufgestellt: