Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN
Verbandsversammlung

Sitzungsvorlage für die	öffentliche Sitzung
am	22.11.2018
verantwortlich	Alexander Beuchert

Sitzungsvorlage

1 a. Flächennutzungsplanung

Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn im Bereich Walddistrikt Großer Wald, Abteilung Schöner Busch, Gemarkung Walldürn

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn hat am 27.03.2018 in öffentlicher Sitzung dem Planentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 im Bereich Walddistrikt Großer Wald, Abteilung Schöner Busch, Gemarkung Walldürn gebilligt und diesen für die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB freigegeben. Die Offenlegung fand vom 23.04.2018 bis 25.05.2018 statt.

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung ist die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, um für einen bedeutsamen, ortsansässigen Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Planänderung dient damit der Sicherung des Wirtschafts- und Unternehmensstandortes sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Stadt Walldürn möchte dem Unternehmen Procter & Gamble für seine langfristige Entwicklung zusätzliche gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stellen.

Um diesem, auch regional bedeutsamen Unternehmen, Flächen für eine Weiterentwicklung zur Verfügung zu stellen, soll in direktem Anschluss an das bestehende Firmengelände das Areal zwischen der Bahnstrecke Seckach – Miltenberg und der Panzerstraße in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die Bauflächenausweisung in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betrieb ist erforderlich, um wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Betriebsabläufe mit kurzen Wegen zu ermöglichen.

Der Änderungsbereich liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur rechtlichen Sicherung der Fläche einer baulichen Entwicklung ist daher im Nachgang zur FNP-Änderung die Erstellung eines Bebauungsplans erforderlich, den die Stadt Walldürn in naher Zukunft in Zusammenarbeit mit dem Unternehmen Procter & Gamble entwickeln möchte.

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt. Gemäß der Entwicklungsabsicht soll die Fläche als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Eine Abstimmung hierzu erfolgte bereits mit der Höheren Raumordnungsbehörde.

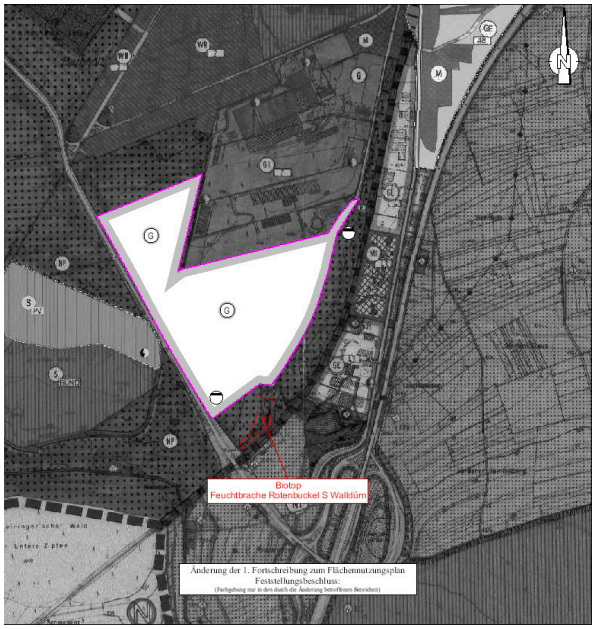
Nach der Offenlegung ergaben sich folgende Änderungen am Planentwurf:

- Gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde ist der Barnholzgraben (Gewässer II. Ordnung) von der Baufläche freizuhalten. Dies wurde auch von der Bürgerinitiative „Walldürn Erhalt Schöner Busch – Löschenäcker“ und Biotopschutzbund Walldürn e.V. angemerkt. Da der Barnholzgraben teilweise noch innerhalb der geplanten Bauflächenausweisung lag und die Lage anhand des vorhandenen Kartenmaterials nicht eindeutig verortet werden konnte, wurde dieser anhand von hochauflösenden Luftbildern lagemäßig erfasst. Der Barnholzgraben wird nun einschließlich des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifens von 10 m freigehalten.

- Die Bürgerinitiative „Walldürn Erhalt Schöner Busch – Löschenäcker“ und Biotopschutzbund Walldürn e.V. haben in Ihrer Stellungnahme die Bedarfsbegründung kritisiert. Daher wurde nochmals in einem Gespräch zwischen der Stadt Walldürn und dem Unternehmen „Procter & Gamble“ der zukünftige Flächenbedarf abgefragt. Die Begründung wurde auf Grundlage der Stellungnahme des Unternehmens „Procter & Gamble“ angepasst.

In den nachfolgenden Abbildungen wird die Änderung vom Entwurf zum jetzt überarbeiteten Entwurf für die erneute Offenlegung veranschaulicht.

Ehemaliger Entwurf:



Überarbeiteter Entwurf:

Der Umweltbericht ist aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zu ergänzen. Für die Ergänzung des Umweltberichtes ist noch eine erweiterte Umweltprüfung mit der Ermittlung der Waldausgleichsflächen erforderlich. Diese erweiterte Umweltprüfung bildet zudem die Grundlage für die erforderliche Waldumwandlungserklärung. Erst nach Vorliegen der genehmigten Waldumwandlungserklärung kann der Feststellungbeschluss gefasst werden.

Da der Umweltbericht Teil der Begründung zum Planentwurf ist und die erforderliche erweiterte Umweltprüfung noch durchzuführen ist, kann zum jetztigen Zeitpunkt lediglich die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen werden.

Der Beschluss zur erneuten Offenlegung kann erst nach Vorliegen des ergänzten Umweltberichts erfolgen.

Beschlussempfehlung

---

1. Die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn beschließt die Behandlung und Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs 2 BauGB der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlegung nach dem Abwägungsvorschlag des Ingenieurbüros IFK-Ingenieure.

STADT WALLDÜRN
STADTTEIL WALLDÜRN
BETREFF „ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2015 IM BEREICH WALDDISTRIKT GROSSER WALD, ABTEILUNG SCHÖNER BUSCH, GEMARKUNG WALLDÜRN“ NACH § 4 ABS. 2 BAUAGB I. V. M. § 3 ABS. 2 BAUGB

Offenlegung und Behördenbeteiligung vom 23.04.2018 bis 25.05.2018

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	24.05.2018	Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB. Wir weisen darauf hin, dass die notwendige Waldumwandlungserklärung für das Gebiet „Schöner Busch" rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss vorgelegt werden muss.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Antrag auf Waldumwandlungserklärung wird vorbereitet. Der Feststellungsbeschluss wird erst nach Vorliegen der Waldumwandlungserklärung gefasst.
			Umweltprüfung – Umweltbericht Zu der FNP-Änderung ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und das Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich. In dem derzeit vorliegenden Begründungsentwurf wird unter Nr. 8 darauf hingewiesen. Mit den aktuellen Verfahrensunterlagen wurde ein vom Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. W. Simon erstellter Umweltbericht vorgelegt.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Trotz der von uns in der vorausgegangenen Stellungnahme geforderten erhöhten Sorgfalt bleibt die Umweltprüfung in Teilen hinter dem erforderlichen Detaillierungsgrad bzw. der fachlichen Aussagekraft zurück; dies gilt insbesondere im Bereich des Arten- und Habitatschutzes. Die im Umweltbericht unter der Nr. 3 enthaltene Betrachtung der Klimaschutzbelange erschöpft sich in allgemeinen Aussagen. Die entscheidungsrelevante Bewertung und Prognose der zu erwartenden Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter, einschließlich der möglichen Wechselwirkungen, bleibt damit in wesentlichen Punkten unvollständig. Wir sehen hier die Gefahr eines verfahrenserheblichen Abwägungsmangels.	Der Umweltbericht wird im Bereich Arten- und Habitatschutz und auch, was die Klimaschutzbelange angeht, erweitert und auf den erforderlichen Detaillierungsgrad gebracht. Die Betrachtung der Klimaschutzbelange wird ergänzt. Die Bewertung und Prognose der zu erwartenden Auswirkungen wird vervollständigt.
			Vorsorglich möchten wir daran erinnern, dass der Sachverhalt bzw. die Planung sowohl der Pflicht zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 UVPG i.V.m. Nr. 1.8 der Anlage 5 zum UVPG unterliegt, als auch UVP-pflichtige Vorhaben im Sinne der Nrn. 17 und 18 der Anlage 1 zum UVPG vorbereitet werden; entsprechend kommt der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bereits auf der FNP-Ebene eine erhöhte Bedeutung zu. Zur ausreichenden Begründung der Planerforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB bedarf der Umweltbericht daher aus unserer Sicht einer ausdrücklichen Ergänzung.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Umweltbericht wird ergänzt.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Zu weiteren Details bezüglich einzelner Umweltbelange wird auf die nachfolgenden Stellungnahmen der Fachbehörden verwiesen.	
			Klimaschutz Klimaschutz und Klimaanpassung sind gemäß § 1a Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie aufgrund des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg in der Begründung zu Bauleitplänen wegen ihrer Abwägungsrelevanz zu thematisieren. Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg sieht beispielsweise Vorgaben für die Reduzierung von Treibhausgasen vor. Auch wenn dies hierbei zwar nur vorbereitenden Charakter hat, besitzt das FNP-Verfahren aufgrund der Größe und des Inhalts der vorgesehenen Änderungen eine deutliche Relevanz für den Klimaschutz.	Wird zur Kenntnis genommen.
			In der vorgelegten Begründung wird unter der Nr. 8.3 diese Grundeinschätzung geteilt und es werden erste Überlegungen zur Thematik angedeutet. Der Umweltbericht entfaltet dies nicht, sondern beschränkt sich auf allgemeine Aussagen; ein konzeptioneller Ansatz für künftige Maßnahmen, die geeignet sind, dem Klimawandel entgegenzuwirken, oder der Anpassung an den Klimawandel zu dienen (vgl. § 1a Abs. 5 Satz 1BauGB), wird kaum ersichtlich. Der Planungsgrundsatz ist gemäß § 1a Abs. 5 Satz 2 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ausdrücklich zu berücksichtigen. Die Belange des Klimaschutzes erscheinen damit in Anbetracht des Umfangs und der Klimarelevanz der zu betrachtenden Planung als nicht angemessen behandelt. So bitten wir, die Begründung und gegebenenfalls den Umweltbericht um konzeptionelle Überlegungen und diesbezügliche, vorbereitende Maßnahmen sowie grundlegende Hinweise für die nachgelagerten Verfahren zu ergänzen. Bei der Berücksichtigung von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sollten neben dem Potenzial zur Nutzung erneuerbarer Energien auch Möglichkeiten alternativer Formen der innergebietlichen Energie- / Wärmeversorgung ausgelotet und angesichts des zu erwartenden Versiegelungsgrads weiterführende Überlegungen z. B. zur verträglichen Oberflächenwasserableitung auch im Hinblick auf künftige Starkregen-Ereignissen sowie zu Belichtung und Beschattung von Gebäuden - zumindest im Ansatz - erörtert werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung als auch der Umweltbericht werden um weitere Aussagen zum Klimaschutz ergänzt.
			Allgemeine Anregung: Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Hardheim-Walldürn könnte die anstehende Planungssituation dazu nutzen, ein grundlegendes Klimaschutzkonzept auf Verbandsebene in die Wege zu leiten und nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beschließen. Darin sollten konzeptionelle Überlegungen zum Klimaschutz in der Bauleitplanung enthalten sein, sodass diese auch in anderen städtebaulichen Planungsvorhaben Anwendung finden könnten. Prinzipielle Überlegungen zum Klimaschutz werden mithin für das Verfahren zur FNP-Gesamtfortschreibung 2030 erforderlich werden.	Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn prüft im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans die Erforderlichkeit eines Klimaschutzkonzeptes.
	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde		**a) Schutz bestimmter Lebensräume (Biotopschutz) nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 33 Naturschutzgesetz Bad.-Württ. (NatSchG BW)** Aufgrund der vorgenommenen Abgrenzungsverkleinerung des Plangebiets befinden sich innerhalb der vorgesehenen FNP-Fläche keine ausgewiesenen, gesetzlich geschützten Biotope, sodass nach dem derzeitigen Stand seitens der Naturschutzbehörde keine entsprechende Ausnahme-Entscheidung gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG erforderlich erscheint.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Es wird angeregt, für ein künftiges Verfahren den Wald-Biotop „Feuchtbrache Rotenbuckel S Walldürn" in ein fachlich sinnvolles Feuchtgebiets- bzw. Entwässerungskonzept einzubinden.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
			b) Europäisches Schutzgebietsnetz Natura 2000 (FFH- U. Vogel-Schutzgebiete) 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 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 § 1a Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 31 - 36 BNatSchG Pläne und Projekte dürfen auch außerhalb von FFH-Gebieten grundsätzlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten führen. Wenn der Gegenstand der FNP-Planung geeignet ist, die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck eines FFH- oder Vogelschutzgebiets erheblich zu beeinträchtigen, sind gem. § 1a Abs. 4 BauGB für die Darstellung von Bau-, Gewerbe- und Industrieflächen in Bauleitplänen die Vorschriften des Naturschutzrechts, insbesondere § 34 BNatSchG, anzuwenden. Mit den aktuellen Verfahrensunterlagen wurde zwar eine Natura 2000-Vorprüfung vorgelegt. Eine abschließende Prüfung und Stellungnahme hierzu ist der Naturschutzbehörde jedoch so nicht möglich.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
			Die Vorprüfung befasst sich mit dem nahegelegenen FFH-Gebiet und dem bestehenden Vogelschutzgebiet ,,Lappen bei Walldürn", Nr. 6422-401. Das FFH-Gebiet wird in der Natura 2000-Vorprüfung allerdings nicht richtig bezeichnet; es trägt zwischenzeitlich den Namen „Odenwaldtäler zwischen Schloßau und Walldürn" und hat die Objekt-Kennung Nr. 6421-311. Um eine entsprechende Korrektur der Natura 2000-Vorprüfung wird gebeten.	Der Anregung wird gefolgt. Die Natura 2000-Vorprüfung wird korrigiert.
			Zudem fehlt eine inhaltliche Auseinandersetzung und Bewertung zu dem „Faktischen Vogelschutzgebiet Odenwald". Wir hatten unter Nr. 1.3 b3) unserer Stellungnahme vom 19.01.2017 ausdrücklich auf die Erforderlichkeit hingewiesen und naturschutzfachliche wie auch -rechtliche Informationen hierzu weitergegeben. Im Behandlungsvorschlag des Planungsbüros IFK ist hierzu folgerichtig vermerkt, dass „die Vorprüfung der Natura 2000-Verträglichkeit um eine Bewertung bezüglich des faktischen Vogelschutzgebiets ergänzt wird". Details sollen der Vorprüfung der Natura 2000-Verträglichkeit zu entnehmen sein. Wir können in der vorliegenden Natura 2000-Vorprüfung jedoch keine diesbezüglichen Aussagen und Bewertungen zur Sach- und Rechtslage finden. Wir bitten daher um Ergänzung der Unterlagen (mit Untersuchung zu Artikel 4 Abs. 4 der Vogelschutzrichtlinie). Es muss deutlich werden, ob ein diesbezügliches erhebliches Planungshindernis entweder zu erwarten sein wird, oder aber ausgeschlossen werden kann.	Der Anregung wird gefolgt. Die Auseinandersetzung und Bewertung zum „Faktischen Vogelschutzgebiet“ wird in der Vorprüfung ergänzt.
			Rückfragen hierzu sind mit unserem Natura 2000-Beauftragten abzustimmen. Die grundsätzliche fachliche und rechtliche Klärung o. g. Punkte muss vor einem möglichen Beschluss über die FNP-Änderung erfolgt sein.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			c) Schutz besonders bzw. streng geschützter Tiere und Pflanzen (Artenschutz) § 44 (u. § 45 Abs. 7) BNatSchG Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 BNatSchG stellen striktes Bundesrecht dar, das nicht der Abwägung des GVV unterliegt. Auf der FNP-Ebene bedarf es nach aktueller Rechtslage zumindest einer vorausschauenden artenschutzrechtlichen Prüfung mit einem eingehenden „Arten-Screening" zur Betrachtung der möglicherweise vorhandenen Artenvorkommen, um ein etwaiges Konfliktpotenzial auf der FNP-Fläche ansprechen zu können.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
			Nach Nr. 8 der vorliegenden Begründung und der Ausführungen unter Nr. 3 des Umweltberichts sowie laut der Anlage 3 des Umweltberichts hat eine grundsätzliche Erhebung zu den europäischen Vogelarten und der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie stattgefunden. Es erfolgt jedoch weder eine artenbezogene Auseinandersetzung mit dem möglichen Konfliktpotenzial, noch eine Bewertung in Bezug auf die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG werden hier nicht ausreichend deutlich erörtert. Die vorgelegten Ausführungen lassen für uns daher keine abschließende Stellungnahme zu.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Eine artenbezogene Auseinandersetzung mit dem möglichen Konfliktpotenzial wird im Umweltbericht ergänzt.
			Auch für den GVV als Planungsträger muss im Hinblick auf die planungsrechtliche Erforderlichkeit der FNP-Änderung deutlich werden, ob mit artenschutzrechtlichen Planungshindernissen aus § 44 BNatSchG zu rechnen ist oder nicht. Ein grundsätzliches Verweisen auf nachgelagerte Verfahren wird den Belangen des Artenschutzes dabei nicht gerecht. Wir bitten demnach, die Ergebnisse der bisherigen Artenerhebungen durch eine entsprechende Prüfung und Bewertung zu ergänzen. Es wird empfohlen, sich dabei eines der FNP-Ebene angepassten artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zu bedienen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die Artenerhebungen werden durch eine entsprechende Prüfung und Bewertung ergänzt und ein auf die FNP-Ebene angepasster artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellt.
			Grundsätzliche Rückfragen hierzu können mit unserer Naturschutzfachkraftabgestimmt werden. Die abschließende Stellungnahme der Naturschutzbehörde zu den artenschutzrechtlichen Belangen muss dem GVV ebenfalls vor der Beschlussfassung über die FNP-Änderung vorliegen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			Eine abschließende Prüfung und Aussage hierzu kann erst nach Vorliegen der Ergebnisse zu den unter Nr. 1 angesprochenen Punkten und deren Ergänzung in den Unterlagen erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleichvoraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung). Der Ausgleich soll dabei auch für den FNP durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 i. V. m. § 5 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Zur Ermittlung der voraussichtlichen Eingriffswirkungen auf die angesprochenen Schutzgüter und der zu erwartenden Kompensationsmöglichkeiten wurde als naturschutzfachliche Betrachtung und Bewertung vom Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. W. Simon, eine aussagekräftige Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Diese ist als Anlage 1 dem Umweltbericht beigefügt und verdeutlicht für die FNP-Ebene schon sehr anschaulich den voraussichtlich zu erwartenden Kompensationsbedarf.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Da die Bewältigung der Eingriffsregelung Abwägungsrelevanz besitzt, wird durch die vorliegende Betrachtung zur Eingriffs-Ausgleichs-Thematik bereits deutlich, welches Kompensationsdefizit im Zuge des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens auf den Planungsträger zukommen wird. Das in den Unterlagen dazu angedeutete Ausgleichskonzept verweist auf eine voraussichtliche Inanspruchnahme der Ökokonten der Verbandsgemeinden. Inwieweit die prinzipielle Kompensierbarkeit der voraussichtlichen Eingriffe damit sicherzustellen ist, kann von unserer Seite nicht beurteilt werden. Hinsichtlich der Abwägungsentscheidung des Planungsträgers wäre es empfehlenswert, wenn ergänzende Angaben zu den hierfür verfügbaren Guthaben der Ökokonten gemacht werden könnten.	Wird zur Kenntnis genommen. Ergänzende Angaben zur den verfügbaren Guthaben werden gemacht, soweit dies auf dem Verfahrensstand des Aufbaus der Ökokonten möglich ist.
			Ansonsten sind in dem vorliegenden Planentwurf keine Ausgleichsflächen dargestellt. Soweit nicht schon geschehen, empfehlen wir im Hinblick auf den Umgebungsschutz des Naturschutzgebiets ,,Lappen und Eiderbachgraben" sowie im Umfeld mögliche Kompensationsregelungen vorsorglich, die hierfür zuständige höhere Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe (Referat 55) in das Verfahren einzubinden.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die höhere Naturschutzbehörde wurde bereits im Verfahren beteiligt. Diese wird im Rahmen des Verfahrens weiterhin eingebunden.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung		Infolge der Klimaveränderungen ist vermutlich vermehrt mit Starkregenereignis / Sturzfluten zu rechnen. Wir empfehlen bei der Planung den Wasserabfluss bei Starkniederschlägen / Sturzfluten zu bedenken und hierfür entsprechende Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen verweisen wir z. B. 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.	Die Berücksichtigung von Starkregenereignissen kann konkret erst auf Ebene der Bebauungsplanung erfolgen. Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung von Starkregenereignissen und des genannten Leitfadens in nachfolgenden Verfahren wird in die Begründung aufgenommen.
			Wie aus der Begründung entnommen werden kann, ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Wir möchten hierzu auf folgendes hinweisen: § 55 Abs. 2 WHG besagt: Niederschlagwasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, <u>soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</u> Niederschlagswasser von gewerblich / industriell genutzten Hof- / Verkehrsflächen empfehlen wir aus Gründen der Vorsorge in den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal abzuleiten, da die Nutzung der Hofflächen und damit die Verschmutzung des Regenwasserabflusses meist im Voraus nicht zuverlässig abgeschätzt werden kann (siehe auch Arbeitshilfe Regenwasser, LfU Mai 2005, Ziff. 3.5). Falls die Nutzung von Hofflächen bzw. Teilflächen hinreichend vorhersehbar ist oder wenn Maßnahmen zum „Erstverwurf", z. B. mit einer Schmutzfangzelle getroffen werden oder das	Wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Hinweise zur Abwasserbeseitigung werden als Hinweis für nachfolgende Verfahren in die Begründung aufgenommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Niederschlagswasser ggf. auf eine andere Art und Weise behandelt wird und das Schutzbedürfnis des Gewässers es zulässt, wäre eine Entwässerung der Hof- und Verkehrsflächen, z. B. in einem modifizierten Trennsystem denkbar ggf. mit entsprechenden Einschränkungen für die Nutzung der Hoffläche. Dachflächen könnten, mit Ausnahme von unbeschichteten Metalldeckungen, an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, sofern dies mit dem Schutzbedürfnis des Gewässers vereinbar ist. Das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen Kühlaggregate von Kälteanlagen mit Ethylen- oder Propylenglycol im Freien aufgestellt werden, ist in einen Schmutz- oder Mischwasserkanal einzuleiten. Örtliche Einleitbedingen bleiben unberührt (§ 19 Abs. 4AwSV). Das auf Umschlagflächen für flüssige wassergefährdende Stoffe anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß als Abfall zu entsorgen oder nach Maßgabe von § 19 Abs. 2 Satz 1 AwSV ordnungsgemäß als Abwasser zu beseitigen (§ 28 AwSV). Für Umschlagflächen von Umschlaganlagen für feste wassergefährdende Stoffe gilt § 26 Abs. 1 AwSV entsprechend. Flächen von Umschlaganlagen (wassergefährdender Stoffe) des intermodalen Verkehrs sind gemäß § 29 AwSV zu entwässern. Auf § 19 AwSV (Anforderungen an die Entwässerung) wird hingewiesen. Die qualitative Bewertung des Niederschlagswassers sowie des Schutzbedürfnisses der Gewässer kann z. B. mit dem DWA-Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" oder der „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten", LfU Baden-Württemberg durchgeführt werden. Wir empfehlen die Entwässerungsplanung frühzeitig mit dem Landratsamt abzustimmen.	
			Im Übrigen verweisen wir auf unsere Anregungen vom 19.01.2017.	Die Anregungen wurden bereits in der Verbandsversammlung behandelt.
		19.01.2017	*Die stetig fortschreitende Bebauung mit ihren Versiegelungen vorheriger Naturräume wirkt sich ungünstig auf den Wasserhaushalt und Wasserkreislauf aus. Höhere Oberflächenwasserabflüsse und damit größere Hochwasserspitzen sowie eine Abnahme der lebensnotwendigen Grundwasserneubildung sind die Folge.* *Zu versiegelnde Flächen sind daher auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Stellflächen, Garagenzufahrten usw.). Auf die §§ 1 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) sowie 1 und 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) wird besonders verwiesen.* *Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.* *Die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist nach § 21 WG und die Versickerung nach § 42 WG erlaubnisfrei möglich, wenn die Rahmenbedingungen der Niederschlagswasserverordnung eingehalten sind.* *In Industrie- und Gewerbegebieten sowie bei Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast- und altlastverdächtigen Flächen im Sinne des 5 2 Abc. 3 bis 6 BBodSchG darf Niederschlagswasser nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt werden. Das gleiche gilt für*	*Siehe Behandlungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung.*

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern. *Es ist vorgesehen das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Dabei soll das Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal und ein Retentionsbecken in den Eiderbach eingeleitet werden. Hierfür ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.* *Im weiteren Verfahrensablauf (Bebauungsplan) ist daher das Konzept zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser zu erläutern und die Flächen, die der Versickerung, Sammlung und Ableitung von Fremd- bzw. Niederschlagswasser dienen, sind darzustellen. Es ist darauf zu achten, dass neben einer Ableitung auch eine Rückhaltung / Retention stattfindet.* *Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist mit der Fachtechnik beim Fachdienst Wasserwirtschaft, Boden-/Gewässerschutz des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis abzustimmen.* *Flächen für evtl. erforderliche Rückhalte- / Retentionsbecken oder Versickerungen sind rechtzeitig zu berücksichtigen.* *Da bei Gewerbegebieten die spätere Nutzung durch die noch nicht bekannten Betriebe verschiedenster Branchen nicht vorhersehbar und somit das Schadstoffpotential von Hofflächen nicht abzuschätzen ist, ist es schwierig Vorgaben für die Art der Regenwasserbehandlung zu machen.* *Grundsätzlich empfehlen wir jedoch im Bebauungsplan zu regeln, ob die Behandlung des Niederschlagswassers zentral (von der Gemeinde) oder dezentral (von den Bauherren je Baugrundstück) erfolgt (siehe hierzu auch das Merkblatt DAA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser").* *Der Hofflächennutzung ist bei Umsetzung der Einzelvorhaben ohnehin besonderes Augenmerk zu schenken.*	
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer		In unserer Stellung zum Vorentwurf haben wir auf das damals vollständig im Plangebiet verlaufende Gewässer II. Ordnung ,,Barnholzgraben" hingewiesen. Unsere Anregung, das Gebiet zwischen Bahnlinie einschließlich eines 10 m breiten wesentlichen Randstreifens entlang des Gewässers von der Planung auszuschließen, wurde teilweise übernommen. Im Plan auf Seite 6 der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung ist der „Barnholzgraben" erstmals dargestellt. Auch nach Auskunft des Verbandsbauamtes kreuzt er jedoch nicht den Bahndamm, sondern verläuft weiter Richtung Südwesten, kreuzt dort die Panzerstraße bis er schließlich in den Eiderbach mündet. Nach Rücksprache mit dem Planer ist die genaue Lage des Gewässers nicht bekannt. Wir schlagen daher vor, das Gewässer lagemäßig aufzunehmen und die neue FNP-Grenze westlich des Gewässers in einem Abstand von 10 m zur Böschungsoberkante festzulegen. In der weiteren Bauleitplanung bleibt das Gewässer dann außen vor. Sowohl in der Begründung, im Umweltbericht als auch der Eingriffs-Ausgleich-Untersuchung wird das Gewässer, das auch im „Amtlichen Digitalen Wasserwirtschaftliches Gewässernetz (AWGN)" so geführt wird, immer wieder falsch als „Entwässerungsraben" bezeichnet. Wir bitten, diese in den jeweiligen Textpassagen zu ändern. Auch sollte das Gewässer in die jeweiligen Pläne übernommen werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Der Barnholzgraben wurde anhand von georeferenzierten hochauflösenden Luftbildern lagemäßig aufgenommen. Die gewerbliche Baufläche wird entsprechend der Anregung unter Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens zurückgenommen. Der Anregung wird gefolgt. Die Bezeichnung des Gewässers als Entwässerungsgraben wird sowohl im Umweltbericht als auch in der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung korrigiert. Der Anregung wird gefolgt. Der Verlauf des Gewässers wird nachrichtlich in den Planunterlagen dargestellt.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Bemerkung: Nach § 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden das ständig oder zeitweilig in Betten fließende oder stehende oder aus Quellen wild abfließende Wasser als oberirdische Gewässer bezeichnet. Für sie gelten unter anderem die gesetzlichen Bestimmunen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Wassergesetzes von Baden-Württemberg (WG). Bewässerungs- und Entwässerungsgräben von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung (§ 2 Abs. 3 WG) sind Ausnahmefälle, die nur sehr selten vorkommen und an denen in der Regel kein Interesse der Allgemeinheit besteht.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz		Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten		**Altlasten-Thematik und Bodenschutz** Die Teilfläche „Löschenacker", in der sich auf dem Flurstück mit der Flst.-Nr. 4175/1 eine Altlast / altlastverdächtige Fläche befindet, wird zunächst zurückgestellt und aus dem laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes Walddistrikt Großer Wald, Abteilung Schöner Busch in Walldürn herausgenommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			In den aktuell vorliegenden IFK-Planunterlagen ist für das Flurstück, welches altlasten-relevant ist, eine falsche Flurstücksnummer aufgeführt (aktuell ist "Flst.-Nr. 41751 1" angegeben anstatt „Flst.-Nr. 4175/1"). Dies ist zu beachten und entsprechend zu berichtigen.	Da die Bauflächenausweisung „Löschenäcker“ in dieser FNP-Änderung nicht mehr weiterverfolgt wird, wird in den Planunterlagen kein Bezug auf die genannte altlastenverdächtige Fläche genommen.
			Die Hinweise und Ausführungen zum Umgang mit Boden und zu Eingriffen in das Grundwasser aus früheren Stellungnahmen der Fachbehörde wurden übernommen. Diese Vorgaben sind bei weiteren Planungen / Maßnahmen zu beachten und einzuhalten.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht		Immissionskonflikte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung durch die geplanten Gewerbeflächen können auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht ausgeschlossen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Es wird begrüßt, dass auf der Ebene der Bebauungsplanung eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt werden soll.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Forst, Jagd		Mit unserer Stellungnahme vom 13.1 2.201 6 haben wir uns erstmals zum laufenden Verfahren des GVV Hardheim-Walldürn zur Änderung des Flächennutzungsplans 2015 im Bereich des Walddistrikts „Großer Wald", Abteilung „Schöner Busch", geäußert. Teile der dort forstlich geforderten Erhebungen und Nachweisungen für das weitere Verfahren wurden in der jetzt vorliegenden Planfassung bereits aufgenommen. Wesentliche Kernpunkte fehlen jedoch noch bzw. müssen nachgearbeitet werden.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Im Anhalt an die aktuell vorliegende Stellungnahme des RP Freiburg, ForstBW, vom 24.04.201 8, weisen wir auf die Einhaltung/Beachtung folgender Punkte hin:	
			• Für die geplante anderweitige Darstellung der bisherigen Nutzungsart Wald als künftige Gewerbefläche ist nach § 10 LWaldG i.V. mit § 9 LWaldG eine Waldumwandlungserklärung erforderlich. Der FNP erhält erst nach Vorlage dieser Umwandlungserklärung Rechtskraft.	Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Antrag auf Waldumwandlungserklärung wird vorbereitet.
			• Umwandlungserklärungen sind verfahrensrechtlich unabhängige Vorgänge, die eine spätere Umwandlungsgenehmigung gern. § 9 Abs. 1 LWaldG nicht ersetzen. Die Erklärung stellt jedoch eine spätere Umwandlungsgenehmigung in Aussicht.	Wird zur Kenntnis genommen.
			• Mit der jetzt geplanten Waldinanspruchnahme von rd. 14,6 ha wird gem. Anlage 1 Nr. 17.2.1 UVPG im Rahmen des forstlichen Verfahrens zur Umwandlungserklärung eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich (ab 10 ha Flächenumfang).	Der Anregung wird gefolgt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit Öffentlichkeitsbeteiligung wird vorbereitet und in Abstimmung mit der Forstbehörde und dem RP Freiburg Forst BW durchgeführt.
			• Um das forstrechtliche Genehmigungsverfahren und die dort erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung zügig einleiten zu können (Feststellung der UVP-Pflicht, Scopingtermin, UVP-Bericht, Öffentlichkeitsbeteiligung etc.), wird um baldige Vorlage der vollständigen Antragsunterlagen zur Waldumwandlungserklärung über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis gebeten.	Der Anregung wird gefolgt. Die Unterlagen werden vorbereitet und sobald als möglich vorgelegt.
			• In der jetzt vorgelegten Entwurfsfassung einer Umwandlungserklärung fehlt jedoch noch das komplette forstrechtliche Ausgleichskonzept. Dies ist zusammen mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleichskonzept spätestens mit dem UVP-Bericht mit vorzulegen.	Der Anregung wird gefolgt. Das forstrechtliche Ausgleichskonzept wird vorbereitet und zusammen mit den übrigen Unterlagen vorgelegt.
			• Die Erhebung / Kartierung der Fauna und Flora im überplanten 14,6 ha umfassenden Waldbereich kann entgegen der Aussage im vorliegenden Umweltbericht nicht auf den Zeitpunkt des später erfolgenden Bebauungsplanverfahrens verlagert werden. Diese Aufgaben sind bereits im jetzt anstehenden forstrechtlichen Genehmigungsverfahren (Waldumwandlungserklärung gem. § 10 LWaldG mit forstrechtlicher Umweltverträglichkeitsprüfung) vollständig abzuarbeiten.	Der Anregung wird gefolgt. Es wird in Abstimmung mit der Forstbehörde und dem RP Freiburg geprüft, welche Erhebungen und Kartierungen notwendig sind und ausreichen. Ggf. werden zusätzliche Erhebungen durchgeführt.
	Landratsamt NOK Gesundheitswesen		Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK ÖPNV		Wir beziehen uns auf unsere erste Stellungnahme vom 29.11.2016 in selbiger Angelegenheit. Die Aussagen daraus, bezogen auf den Bereich „Schöner Busch", können übernommen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
		19.01.2017	*Gegen die Fortschreibung des o.g. Flächennutzungsplanes bestehen von seitens des Fachdienstes ÖPNV und Schulträgerschaft grundsätzlich keine Einwände. Es sollte jedoch seitens der Stadtverwaltung Walldürn geprüft werden, ob der vorhandene Stadtbusverkehr 846 zur Anbindung der Gewerbe- und Industriegebiete optimiert und damit eine bessere Anbindung der Gewerbegebiete erreicht werden kann.* *Der Bereich „Schöner Busch" könnte mit den in der Nähe liegenden Haltestellen „Dr.-Heinrich-Köhler-Straße" und „Edeka-Markt Tischer im weitesten Sinne als angebunden angesehen werden.*	*Siehe Behandlungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung.*

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Eine Neuanlage einer Haltestelle in dem neu gewonnenen Gewerbe- und Industriegebiet regen wir jedoch an.	
			Sofern keine wesentlichen Änderungen z.B. an Lage und Größe (Erweiterung) des Plangebietes vorgenommen werden, kann diese Stellungnahme auch für die weiteren Anhörungen der einzelnen Verfahrensschritte verwendet werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Flurneuordnung und Landentwicklung		Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Straßen		Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen. Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Vermessung		Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Landwirtschaft		Zur Änderung des FNP bestehen keine Bedenken. Wir erwarten eine frühzeitige Beteiligung bei der Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Fachdienst Landwirtschaft wird bei der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren beteiligt.
2.	Verband Region Rhein-Neckar		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Karlsruhe Abt. 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	04.05.2018	Im Umweltbericht wird in Kapitel § 8, S. 14, ausgeführt, dass die Waldflächen nach der Waldfunktionenkartierung als Erholungswald und Immissionsschutzwald eingestuft sind. Damit handelt es sich um Wald mit besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen. Gemäß Plansatz 5.3.5 -Z- Landesentwicklungsplan 2002 BW (LEP) sind Eingriffe in Wälder mit besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen auf das Unvermeidbare zu beschränken. Solche Waldverluste sollen möglichst in der Nähe der Eingriffe in Abstimmung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landwirtschaft durch Aufforstung von geeigneten Flächen ausgeglichen werden. Bei dem oben genannten Plansatz handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung. Nach unserer Einschätzung ist die Unvermeidbarkeit der Waldflächeninanspruchnahme bei dem gegebenen Planungszweck (Betriebserweiterung; Begründung Gewerbeflächenbedarf - Kapitel 4) gegeben. Ein Zielverstoß liegt demnach nicht vor. Wir gehen davon aus, dass die raumordnerische Vorgabe bezüglich des Waldausgleiches im Rahmen des Verfahrens zur Waldumwandlungserklärung umgesetzt werden wird.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist die Betroffenheit des Plansatzes 5.3.5 LEP in den Kapiteln 3.1 und 4 aufzunehmen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird bzgl. der Betroffenheit des Plansatzes 5.3.5 LEP ergänzt.
4.	RP Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	RP Karlsruhe – Abt. 4 Straßen und Verkehrswesen	02.05.2018	Nachdem der Bereich „Löschenäcker" aus dem aktuellen Änderungsentwurf vorerst herausgenommen wurde, werden gegen die Änderung des FLNPL für den Bereich „Schöner Busch" aus straßenrechtlicher Sicht keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	Polizeipräsidium HN FESt-E-VK, Standort MOS	23.04.2018	Nach Durchsicht der Unterlagen kann Ihnen mitgeteilt werden, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Bedenken gegenüber der Änderungen des Flächennutzungsplanes 2015 im Bereich Walddistrikt Großer Wald bestehen. Bei verkehrlichen Änderungen wird gebeten, rechtzeitig eine Verkehrsschau zu beantragen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Bei verkehrlichen Änderungen wird rechtzeitig eine Verkehrsschau beantragt.
7.	RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	14.05.2018	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 11.01.2017 (Az. 251 1/11 6-1 1579) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		12.01.2017	***Boden*** *Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.* ***Mineralische Rohstoffe*** *Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.* ***Grundwasser*** *Die Planflächen liegen im weiteren Umfeld eines CKW-Schadensfalls und es könnten CKW-Belastungen des Grundwassers vorhanden sein bzw. können solche nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Erkundungsergebnisse für das tiefere Grundwasser im Bereich der Flächen der Plangebiete liegen nicht vor. Sollten Grundwassernutzungen (insbes. Grundwasserentnahmen mittels tiefer Brunnen) vorgesehen sein, sind gegebenenfalls Einflussnahmen auf die Ausbreitung der CKWs im Grundwasser zu überprüfen.* *Derzeit erfolgt beim LGRB die Bearbeitung und Abgrenzung des Wasserschutzgebietes für die Marsbachquellen. Insbesondere die Planfläche östlich der B27 könnte vielleicht noch randlich innerhalb des neuen Wasserschutzgebietes liegen oder knapp außerhalb. Die Bearbeitung ist noch nicht abgeschlossen. Zur Klärung der hydrogeologischen Verhältnisse ist noch die Durchführung eines Untersuchungsprogramms notwendig, das derzeit vom LGRB ausgearbeitet wird.* ***Bergbau*** *Keine Einwendungen.* ***Geotopschutz*** *Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht tangiert.*	*Siehe Behandlungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung.*

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
8.	RP Freiburg Abt. 8 - ForstBW	24.04.2018	Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen, um für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb und seine Zulieferer Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Der Änderungsbereich östlich der B27 – „Löschenäcker" soll zunächst zurückgestellt werden, um das Änderungsverfahren im Bereich „Schöner Busch" (Erweiterung Fa. Procter & Gamble) zu beschleunigen. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die geplante Gewerbefläche für diese Firma von ursprünglich 21,6 ha auf 14,6 ha reduziert. Durch die geplante Gewerbeflächenausweisung werden auf rd. 14,6 ha Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG überplant bzw. in Anspruch genommen. Wie wir in unserer Stellungnahme vom 13.01.2017 bereits mitgeteilt haben, ist für die geplante anderweitige Darstellung der Nutzungsart im Flächennutzungsplan nach § 10 i.V.m. § 9 LWaldG eine Waldumwandlungserklärung erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann erst nach Vorlage der Umwandlungserklärung Rechtskraft erlangen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Waldumwandlungserklärung wird parallel zum Verfahren der Flächennutzungsplanänderung vorbereitet und rechtzeitig vorgelegt.
			Darüber hinaus ist nach Anlage 1 Nr. 17.2.1 UVPG bei Waldrodungen ab 10 ha Flächenumfang eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen. Umwandlungserklärungen sind rechtlich unabhängige Verfahren, die eine spätere Umwandlungsgenehmigung nach § 9 Abs. 1 LWaldG nicht ersetzen. In der Umwandlungserklärung wird die spätere Genehmigung der Waldumwandlung jedoch mit einem hohen Maß an Verbindlichkeit in Aussicht gestellt. Sofern Waldflächen ab 10 ha Flächengröße Gegenstand der Umwandlungserklärung sind, ist bereits auf Ebene der Umwandlungserklärung eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Dementsprechend wurde auch in der Abwägungstabelle (Seite 15) die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des forstrechtlichen Genehmigungsverfahrens (Antrag auf Waldumwandlungserklärung) angekündigt. Um das forstrechtliche Genehmigungsverfahren und die erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung - als unselbständigen Teil des Genehmigungsverfahrens - einleiten zu können (Feststellung UVP-Pflicht, Scopingtermin, Erstellung UVP-Bericht, Öffentlichkeitsbeteiligung, …) bitten wir um möglichst rasche Vorlage der Antragsunterlagen über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Neckar- Odenwald-Kreis. Eine Entwurfsfassung des Antrags auf Umwandlungserklärung ist den FNP-Änderungsunterlagen bereits beigefügt. Allerdings fehlt darin noch ein forstrechtliches Ausgleichskonzept. Ein forst- und naturschutzrechtliches Ausgleichskonzept ist spätestens mit dem UVP-Bericht vorzulegen. Die Erhebung und Kartierung der Flora und Fauna im überplanten Waldbereich (14,6 ha) kann aus o.g. Gründen entgegen der Aussagen im Umweltbericht nicht auf nachgelagerte Bebauungsplanverfahren verlagert werden, sondern ist im forstrechtlichen Genehmigungsverfahren (Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG mit forstrechtlicher Umweltverträglichkeitsprüfung) vollständig abzuarbeiten. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung werden jedoch ausschließlich die umweltrelevanten Auswirkungen der Waldumwandlung geprüft. Die Zulässigkeit der nachfolgenden gewerblichen Nutzung ist nicht Bestandteil der Prüfung. Ob der anvisierte Zeitplan zum Abschluss des FNP-	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Antrag auf Waldumwandlungserklärung wird vorbereitet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit Öffentlichkeitsbeteiligung wird vorbereitet und in Abstimmung mit der Forstbehörde und dem RP Freiburg Forst BW durchgeführt. Der Anregung wird gefolgt. Die Unterlagen werden vorbereitet und sobald als möglich vorgelegt. Der Anregung wird gefolgt. Das forstrechtliche Ausgleichskonzept wird vorbereitet und zusammen mit den übrigen Unterlagen vorgelegt. Der Anregung wird gefolgt. Es wird in Abstimmung mit der Forstbehörde und dem RP Freiburg geprüft, welche Erhebungen und Kartierungen notwendig sind und ausreichen. Ggf. werden zusätzliche Erhebungen durchgeführt. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Änderungsverfahrens bis Ende 2018 eingehalten werden kann, wird im Wesentlichen vom erforderlichen Untersuchungsrahmen für den UVP-Bericht abhängen.	
9.	Netze BW GmbH	09.05.2018	Die Netze BW betreibt irn Bereich der Flächennutzungsänderung keine Versorgungsleitungen (Mittel- und Niederspannung), somit bestehen unsererseits keine Einwände gegen die geplante Flächennutzungsänderung. Um die Stromversorgungsbelange zu berücksichtigen, wenden Sie sich bitte an das örtliche Stromversorgungsunternehmen - Stadtwerk Walldürn. Unsere bisher abgegebenen Stellungnahmen haben weiterhin Gültigkeit.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
10.	Dt. Telekom Technik GmbH	22.05.2018	Zur o. a. Änderung des Flächennutzungsplans haben wir mit Schreiben vom 27. Dezember 2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Unsere Anregungen und Bedenken sind berücksichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen.
		27.12.2016	*Im Planbereich westlich der B27 befinden sich derzeit keine Telekommunikationsanlagen der Telekom.* *Im Planbereich östlich der B27 befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom -z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für eine gegebenenfalls notwendige Änderung der TK-Linie kontaktieren Sie bitte unser Planungsbüro PT1 21 Mosbach. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.* *Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungspläne eine detaillierte Stellungnahme abgeben.* *Wir bitten Sie, uns den festgesetzten Plan mit Erläuterungsbericht zu übersenden.*	*Siehe Behandlungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung.*
11.	Unitymedia GmbH	25.04.2018	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	IHK Rhein-Neckar	25.05.2018	Die IHK Rhein-Neckar unterstützt ausdrücklich die vorliegende „3. Änderung / Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich Walddistrikt Großer Wald, Abteilung Schöner Busch". Die vorliegende Bauleitplanung dient der Sicherung des Wirtschaftsstandortes sowie der Sicherung und Schaffung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen. Für die Weiterentwicklung der Wirtschaft ist eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung. Der Gemeindeverwaltungsverband und die Gemeinde Walldürn müssen auch in Zukunft in der Lage sein, die bereits ansässigen Unternehmen mit geeigneten gewerblichen Bauflächen bei ihren Vorhaben zu unterstützen. Aus unserer Sicht ist es daher notwendig, ausreichend nutzbare Wirtschaftsflächen vorzuhalten, um möglichst zeitnah auf Ansiedlungs- bzw. Expansionsplanungen von Unternehmen reagieren zu können. Nur so können wohnortnahe Ausbildungs- und Arbeitsplätze am Standort gesichert werden. Die vorliegende Änderung / Fortschreibung des Flächennutzungsplans kann hierzu einen wichtigen Beitrag leisten.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Wir begrüßen zudem, dass unseren Hinweisen hinsichtlich der Beschränkung von Einzelhandels-nutzungen gefolgt wurde.	
13.	Handwerkskammer Mannheim		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	Stadt Buchen	03.05.2018	Anregungen werden seitens der Stadt Buchen zu den Planungen nicht vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Stadt Miltenberg	24.04.2018	Zum o.g. Bauleitplanverfahren werden seitens der Stadt Miltenberg keine Einwendungen vorgetra-gen.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Gemeinde Hardheim	16.05.2018	Der Gemeinderat der Gemeinde Hardheim hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.05.2018 ein-stimmig beschlossen, dass keine Bedenken oder Anregungen zu Ihrem Vorhaben vorgebracht wer-den.	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Gemeinde Höpfingen	22.05.2018	Die Gemeinde Höpfingen hat keine Anregungen zur Planung vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Gemeinde Rosenberg	30.04.2018	Seitens der Gemeinde Rosenberg bestehen keine Bedenken bzgl. der o. g. Änderung des Flächen-nutzungsplans 2015 (Herausnahme Teilfläche ,,Löschenäcker").	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	GVV Osterburken	23.04.2018	Seitens des Gemeindeverwaltungsverbands Osterburken bestehen keine Bedenken bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplans 2015 im Bereich ,,Walddistrikt Großer Wald, Abteilung Schö-ner Busch" auf der Gemarkung Walldürn. Es werden keine Einwendungen erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	LNV BW – Arbeitskreis NOK Buchen		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienst-leistungen der Bundeswehr	23.04.2018	Die Belange der Bundeswehr werden berührt aber nicht beeinträchtigt. Bei den geplanten Bau-maßnahmen bestehen seitens der Bundeswehr bei gleichbleibender Rechts- und Sachlage keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit verbundene spätere Nutzung des Bauvorhabens „Gewerbe- und Industriegebiet Schöner Busch" der Stadt Walldürn sind von den militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes zu erwarten.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			In unmittelbarer Nähe zu der geplanten Bebauung befindet sich in südlicher Richtung der Standortübungsplatz Walldürn und in nordwestlicher Richtung ca. 500 m entfernt die Nibelungen-Kaserne. Von den Liegenschaften gehen am Tag und zur Nachtzeit Lärmimmissionen aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von der Bundeswehrliegenschaft und Standortübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Schießbetrieb etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Hinweis: Der Immissionsrichtwert nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm beträgt für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Industriegebieten und damit auch für militärische Liegenschaften der Bundeswehr bei Tag und in der Nacht 70 dB (A).	
			Im weiteren Verfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Eingegangene Stellungnahmen von Bürgern

Nr.	Name	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Bürgerinitiative Walldürn Erhalt „Schöner Busch – Löschenäcker“ und Biotopschutzbund Walldürn e.V.	24.05.2015	Im Anhang erhalten Sie eine gemeinsame Stellungnahme der Bürgerinitiative Erhalt „Schöner Busch – Löschenäcker“ und des Biotopschutzbundes Walldürn e.V. im Rahmen der Offenlegung der im Betreff genannten Änderung des Flächennutzungsplanes. Unberührt bleiben die Widersprüche mit Schreiben vom 14.05.2018.	Wird zur Kenntnis genommen.
		22.05.2018	***1. Allgemeines*** ***1.1 Ziele und Zweck der Flächennutzungsplanänderung*** ***Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung ist die Bereitstellung von Gewerbe und Industrieflächen, um für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb und seine Zulieferer Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Sie dient damit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.*** Die BI fordert, P&G-Zulieferbetriebe nur im VIP als Vorranggebiet für Gewerbeneuansiedlungen zuzulassen und als Zweck aus der Flächennutzungsplanänderung herauszunehmen. Darüber hinaus ist die Frage ungeklärt, was unter einem Zulieferbetrieb zu verstehen ist. Was heute ein Zulieferbetrieb ist, muss dies übermorgen nicht mehr sein. Nämlich, wenn P&G aus ökonomischen Überlegungen den Zulieferer wechselt. Dann ist die Ansiedlung erfolgt, und aus einem Zulieferer wird ein „allgemeiner“ Gewerbebetrieb, der aber nach Aussage des Regierungspräsidiums KA in den VIP gehören würde.1 Welche Steuerungsmöglichkeiten hätte hier der GVV? Die BI fordert daher, dass der GVV Hardheim-Walldürn im Zuge der FNP-Änderung klar benennt, wie er die Ansiedlung von P&G-Zulieferbetrieben steuern möchte, um nicht ein allgemeines Gewerbegebiet, quasi durch die Hintertür und zum Nachteil der Verbandsgemeinde, zu generieren.	Der Anregung wird gefolgt. Die gewerbliche Bauflächenausweisung dient nur als Erweiterungsfläche für Procter & Gamble. Die Begründung wird entsprechend angepasst.
			1.2 Erforderlichkeit der Fortschreibung ***Das Unternehmen Procter & Gamble benötigt für seine langfristige Entwicklung zusätzliche Industrieflächen.*** Gerade im Zuge einer langfristigen Entwicklung sehen wir keine Notwendigkeit, als Entwicklungsfläche für P&G eine Waldfläche von 14,6 ha mit allen negativen Auswirkungen (Ausgleich, Erschließungskosten, Wegfall von Erholungs- und Immissionsschutzwald usw.) umzuwandeln.	Für Procter & Gamble sind Betrachtungen sowie Investitionen hinsichtlich der Weiterentwicklung des Standortes in Walldürn eng mit der Frage verbunden, ob und in welchem Umfang mögliche Erweiterungsflächen bestehen. Der Standort steht in direkter Konkurrenz zu konzerninternen Mitbewerbern aus Osteuropa, welche weitreichende Expansionsmöglichkeiten aufweisen. Um den Standort zu sichern und die Weiterentwicklung des Unternehmens zu ermöglichen, müssen im Flächennutzungsplan deshalb neue gewerbliche Bauflächen in direkter Anbindung an das Gelände von Procter & Gamble ausgewiesen werden.
			Die Bauflächenausweisung in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betrieb ist erforderlich, um wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Betriebsabläufe mit kurzen Wegen zu ermöglichen. Der GVV Hardheim-Walldürn bewirbt den Verbandsindustriepark u.a. damit, dass: "Seit Mitte 2001 das Industriegebiet sogar direkt an die B27 angeschlossen ist. Bei Bedarf wird ein Industriegleisanschluss verwirklicht, um die ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nutzung der Bahn AG zu ermöglichen." Faktoren, die aus Sicht der BI klar für eine Ansiedlung von Betriebserweiterungen im VIP	Das Unternehmen Procter & Gamble benötigt langfristig Erweiterungsflächen, um den Standort Walldürn sichern zu können. Dazu sind zwingend Flächen in unmittelbarer Nähe des bestehenden Betriebsstandortes erforderlich. Sollten diese Flächen nicht verfügbar sein, wird der

Nr.	Name	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			sprechen. Denn die Verlagerung des erst 2012 fertiggestellten Verpackungszentrums vom Standort Walldürn nach Ungarn im Jahr 2017 zeigt deutlich, dass eine unmittelbare Nähe zum Stammwerk aus ökologischen und ökonomischen Gründen in einem global aufgestellten Unternehmen wie P&G nicht vorrangig ist. Daher kann die BI nicht nachvollziehen, warum eine langfristige Entwicklung nicht im Verbandsindustriepark möglich sein soll. Es sei denn, es geht um die Generierung von Gewerbesteuereinnahme allein für die Stadt Walldürn. Getreu dem Motto: "Walldürn first, GVV second" Aus Sicht der BI weist die Bauflächenausweisung im nordwestlichen Teilbereich (s. nachfolgende Darstellung - Schraffur) durch die spitz zulaufenden Dreiecksgrenzen einen so ungünstigen Zuschnitt auf, dass diese kaum wirtschaftlich erschlossen bzw. genutzt werden kann, da üblicherweise rechteckige Betriebsstätten nur mit vielen Restflächen anzuordnen sind.	Unternehmensstandort Walldürn von Procter & Gamble in Frage gestellt. Im schlimmsten Fall wäre eine Standortaufgabe die Folge. Der Zuschnitt der gewerblichen Baufläche ergibt sich aus der Bestandssituation. Die konkrete Erschließung und Ausnutzung der Baufläche kann erst auf Ebene der konkreten Bebauungsplanung erfolgen.
			3. Übergeordnete Planungsvorgaben ***3.1 Landesplanung*** ***Für den ländlichen Raum enthält der Landesentwicklungsplan folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G)*** Einseitige, nur auf die Ziele der FNP-Änderung ausgelegte Darstellung des Landesentwicklungsplans 2002. Der Landesentwicklungsplan 2002 besagt u.a. auch: Die natürlichen Lebensgrundlagen sind dauerhaft zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Dazu sind die Nutzung von Freiräumen für Siedlungen, Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen durch Konzentration, Bündelung, Ausbau vor Neubau sowie Wiedernutzung von Brachflächen auf das für die weitere Entwicklung notwendige Maß zu begrenzen, Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen zu minimieren und nachteilige Folgen nicht vermeidbarer Eingriffe auszugleichen. Zur langfristigen Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten ist anzustreben, die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke deutlich zurückzuführen. Für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutsame Freiräume sind zu sichern und zu einem großräumigen Freiraumverbund zu entwickeln. Im Bereich des Umwelt- und Naturschutzes sind die Umweltqualitäts- und Handlungsziele des Umweltplans Baden-Württemberg zu berücksichtigen. (G) Ökologisch bedeutsame Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und in ökologisch wirksamen, großräumig übergreifenden Zusammenhängen zu sichern. (G) Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind in Bestand, Regenerationsfähigkeit, Funktion und Zusammenwirken dauerhaft zu sichern oder wiederherzustellen. (G) Regionale Grünzüge sind größere zusammenhängende Freiräume für unterschiedliche ökologische Funktionen, für naturschonende, nachhaltige Nutzungen oder für die Erholung; sie sollen von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden. (Z) In den schutzbedürftigen Bereichen für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Landwirtschaft, für Waldfunktionen und Forstwirtschaft, für den Bodenschutz, für die Wasserwirtschaft und für die Erholung haben naturbezogene Nutzungen und die Erfüllung ökologischer Funktionen Vorrang vor anderen, vor allem baulichen Nutzungen. (Z)	Gemäß Plansatz 5.3.5 -Z- Landesentwicklungsplan 2002 BW (LEP) sind Eingriffe in Wälder mit besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen auf das Unvermeidbare zu beschränken. Solche Waldverluste sollen möglichst in der Nähe der Eingriffe in Abstimmung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landwirtschaft durch Aufforstung von geeigneten Flächen ausgeglichen werden. Bei dem oben genannten Plansatz handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung. Nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes ist die Unvermeidbarkeit der Waldflächeninanspruchnahme bei dem gegebenen Planungszweck (Betriebserweiterung) gegeben. Ein Zielverstoß liegt demnach nicht vor. Dieser Einschätzung folgt die Höhere Raumordnungsbehörde (RP Karlsruhe) in seiner Stellungnahme vom 04.05.2018.

Nr.	Name	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind (Aus Sicht der BI kann dies nur der VIP sein!). Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen. (Z) Die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete soll intensiviert werden, auch über die Landesgrenze hinweg. Die Erschließung und die Belegung der Flächen sollen so erfolgen, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist und Umnutzungen möglich sind. (G)	
			4. Gewerbeflächenbedarf ***Das Unternehmen Procter & Gamble hat mit dem Abschluss der aktuell laufenden Baumaßnahmen alle Expansionsmaßnahmen in den heutigen Grenzen des Werksgeländes ausgeschöpft.*** Die Aussage trifft nicht zu: es können Bauflächen durch Umorganisation der eindimensionalen Parkierung (zurzeit ca. 1,9 ha groß) organisiert werden, z.B. durch Parkierungsanlagen mit mehr als 1 Ebene. Bereits in der voran gegangenen Stellungnahme der BI wurde seitens des GVV auf diesen Vorschlag erwidert, dass: „Die Gestaltung und Organisation des Firmengeländes von Procter & Gamble nicht Inhalt des Flächennutzungsplans ist. Betriebsinterne Planungen würden allein dem Gewerbebetrieb obliegen. Nachverdichtungen würden grundsätzlich von Seiten der Stadt Walldürn begrüßt.“ Die BI sieht diesen „konstruktiven“ Vorschlag durchaus im Rahmen der FNP-Änderung als angebracht und erwartet, dass man sich diesbezüglich mit P&G austauscht, um eine „begrüßenswerte Nachverdichtung“ vor einer Flächenausweitung zu erreichen.	Dass alle Expansionsmaßnahmen in den heutigen Grenzen des Werksgeländes ausgeschöpft sind, wurde von Procter & Gamble geäußert. Die Schaffung von Bauflächen auf dem Unternehmensgelände durch Umorganisation der Parkierungsanlage könnte für Procter & Gamble lediglich kleinräumige Ergänzungsmöglichkeiten ermöglichen. Diese entsprechen allerdings nicht den erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten für Procter & Gamble. Die kleinräumige Ergänzungsmöglichkeit durch Umorganisation der Parkierungsanlage kann nicht die Erweiterungsfläche im Umfang von 14 ha ersetzen.
			Die Fläche wird zur Erweiterung der Betriebsstätte benötigt, da in den nächsten 5 Jahren die komplette Produktionsverlagerung von Kronberg nach Walldürn geplant ist. Rund 250 Bedienstete des Werkes Kronberg haben sich bereit erklärt, in Walldürn weiter für das Unternehmen Procter & Gamble auf dem noch zu erschließenden Baugelände tätig zu sein. In der hier vorliegenden Begründung (Planstand 12.03.2017) zur FNP-Änderung wird erneut mit der Kronberger Produktionsverlagerung argumentiert. Entgegen des in der Verbandsversammlung am 27.03.2018 beschlossenen Behandlungsvorschlages des GVV, der diesbezüglich ausführt, dass: „Die Aussagen zur den Absichten des Unternehmens Procter & Gamble in der Begründung korrigiert werden.“, erfolgte diese Korrektur nicht, da man aus unserer Sicht die Begründungsfassade gegenüber der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange aufrechterhalten muss. Dies wird deutlich, wenn man im Behandlungsvorschlag die Passage liest: „Die Bauflächenausweisung im Flächennutzungsplan bezieht sich nicht nur auf die Kronberg-Verlagerung. Dies war lediglich der Anlass die Flächennutzungsplanänderung voranzutreiben.“ Die Produktionsverlagerung als Anlass für die Flächennutzungsplanänderung war von Anfang an vorgeschoben und entsprach bzw. entspricht nicht den Tatsachen. Sie diente lediglich dem Anlass, das Vorhaben voranzutreiben (Wortlaut GVV). Die BI hält ein solches Vorgehen für unlauter! Im Zuge einer vorbereitenden Bauleitplanung mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange müssen diese vom Wahrheitsgehalt einer Planung und deren Begründung ausgehen. Ein Verwaltungsverband - wie in	Der Anregung wird gefolgt. Die Aussage zur Kronberger Produktionsverlagerung wird wie folgt entsprechend der Stellungnahme des Unternehmens P&G in der Begründung korrigiert: Die Entscheidung über die Verlagerung der Produktion von Kronberg nach Walldürn hat für den Standort Walldürn eine Verlagerung von ca. 200 Arbeitsplätzen mit sich gezogen. Diese sorgt dafür, dass Familien aus dem Raum Frankfurt in das Einzugsgebiet von Walldürn ziehen, Mitarbeiter vom Standort Walldürn die Möglichkeit bekommen sich weiter zu entwickeln und Positionen geschaffen werden für externe Einstellungen.

Nr.	Name	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			diesem Fall - ist aus unserer Sicht dazu verpflichtet, eine den Tatsachen entsprechende Planungsbegründung vorzulegen. Geschieht dies nicht, ist das eine Täuschung und kann zu einer Beeinflussung der Argumentation in den Stellungnahmen führen. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange können ihre Stellungnahmen nur auf der Grundlage verfassen, die ihnen als Planung vorgelegt wird. Deshalb hat die BI mit Schreiben vom 14.05.2018 Widerspruch beim GVV- Hardheim-Walldürn eingereicht und fordert, dass die Begründung zur FNP-Änderung, gemäß dem Beschluss des Behandlungsvorschlags in der Verbandsversammlung vom 27.03.2018, dahingehend überarbeitet und neu veröffentlicht wird sowie der nicht den Tatsachen entsprechende Passus entnommen wird. Andernfalls sehen wir darin eine bewusste Täuschung der am Verfahren beteiligten Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.	
			Andere Standorte kommen für die Entwicklung von Procter & Gamble und seiner Zulieferer-betriebe nicht in Frage, da für wirtschaftliche und ökologisch sinnvolle Betriebsabläufe mit kurzen Wegen die unmittelbare Nähe zum Stammwerk erforderlich ist. Trifft nicht zu: a) Andere Standortvarianten wurde nicht entwickelt oder gar in Betracht gezogen. b) Zulieferer definieren sich nicht durch kurze Wege zum Stammwerk. Dass die Stadt Walldürn diesbezüglich nicht zukunftsorientiert handelt, wird am jüngsten Beispiel zum "grünen Licht" des Erweiterungsantrags der Firma Bruch & Söhne (vorbehaltlich der Zustimmung von Seiten der zuständigen Fachbehörden) im technischen Ausschuss des Gemeinderates deutlich. Hier wurde eine große Chance vertan, ein stark Lärm verursachendes Gewerbe in den VIP zu verlagern, welches sich direkt angrenzend an das P&G-Gelände befindet. Man hätte hier aus unserer Sicht die Möglichkeit gehabt, eine Erhöhung der Lager- und Verarbeitungsmenge an eine Verlagerung ggf. mit Förderung zu knüpfen. Denn die beantragte Änderung umfasst die Erhöhung der genehmigten Metall-Lagermenge von 558,5 Tonnen auf 1490 Tonnen sowie die quasistationäre Nutzung von zwei mobilen Schrottscheren mit einer Durchsatzleistung von 50 Tonnen pro Tag beziehungsweise 12 000 Tonnen pro Jahr. Die gesamte genutzte Betriebsfläche beträgt rund 9200 Quadratmeter. Hier hätte unmittelbar angrenzend an das bestehende P&G-Gelände eine erschlossene Fläche von fast 1 ha generiert werden können.	Für Procter & Gamble kommen aus wirtschaftlichen und betriebstechnischen Gründen nur Erweiterungsflächen in direkter Anbindung an das bestehende Betriebsgelände in Frage. Alternative Flächen kommen daher für Procter & Gamble nicht in Frage. Wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen betreffen nicht den Regelungsumfang der Flächennutzungsplanänderung.
			5. Erläuterung der Baufläche ***Zum bestehenden Wohngebiet „Barnholz“ im Norden wird der bisher vorgesehene Grünpuffer von 30 m deutlich auf ca. 130 m vergrößert. Die Fläche bleibt als Waldfläche erhalten.*** Wald verhindert die Entstehung und den Abfluss von Kaltluft und schwächt Windeinwirkungen ab. Dadurch werden u.a. besiedelte Bereiche geschützt. Er schafft einen Ausgleich zwischen Temperatur- und Feuchtigkeitsextremen und verbessert in Siedlungsbereichen und auf Freiflächen das Klima durch großräumigen Luftaustausch.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es wird ein Hinweis zur Überprüfung der Windbruchgefahr und Sonnenbrandgefahr an den Stämmen im Bereich der bestehend bleibenden Waldfläche zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der geplanten gewerblichen Baufläche in die Begründung aufgenommen.

Nr.	Name	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Durch die Rücknahme des Waldes im Schönen Busch auf eine Tiefe von 130 m kann der Wald diese Funktion nicht mehr erfüllen. Eine Waldfläche mit 130 m Tiefe besteht vornehmlich aus Waldrand. Dabei ist der künftige südwestliche Rand nicht natürlich gewachsen und damit an die Umweltbedingungen angepasst, sondern wird mit der Säge herausgeschnitten werden. Der dann freistehende Hochwald wird Windereignissen ungeschützt ausgesetzt sein, mit der wahrscheinlichen Folge von Windbruch und Sonnenbrand an den Stämmen. Die BI fordert den Hinweis aufzunehmen, dass die skizzierte Situation im Bebauungsplan einen adäquaten Ausgleich zur Vermeidung erfährt. Als Ausgleichsfläche, grünordnerisch behandelt, mit dem Ziel des Ausgleichs des Verlustes an Erholungswald.	
			Die Teilfläche grenzt teilweise direkt an das bestehende Firmengelände von Procter & Gamble und erlaubt dem Unternehmen eine Weiterentwicklung mit einer günstigen Anbindung an den eigenen Bestand Die Aussage trifft nur eingeschränkt zu: Die direkte Anbindung besteht nur über einen ca. 150 m langen, größtenteils mit Produktionsstätten überbauten Anschluss, die sich entgegengesetzt zum Haupteingang am anderen Ende des Firmengeländes befindet. Günstige Möglichkeiten der Anbindung sind durch private Grundstücke anderer Eigentümer blockiert. Die Stadt hat nach eigener Aussage darauf „keinen Zugriff“.	Die Anbindung der gewerblichen Baufläche kann über das bestehende Firmengelände erfolgen. Dies wurde mit dem Unternehmen Procter & Gamble im Vorfeld abgestimmt.
			Entlang der bestehenden Bahnlinie wird die Bauflächenausweisung insoweit zurückgenommen, dass der parallel zur Bahnlinie verlaufende Barnholzgraben nicht mehr tangiert wird. Entgegen der Aussage in der Begründung des GVV Hardheim-Walldürn und des Beschlusses der Verbandsversammlung vom 27.03.2018 ist der Barnholzgraben in der Plandarstellung nicht aus der Bauflächenausweisung herausgenommen worden. Legt man den tatsächlichen Verlauf zugrunde, werden die Gewässerabstandsflächen nicht eingehalten. Die BI vermutet, dass die Plandarstellung der Baufläche bewusst vom Begründungstext abweicht, da die Fläche im Bereich der Anbindung an die Straße Am Barnholz so schmal bemessen ist, dass eine LKW-Zu- und Abfahrt für ein zukünftiges Gewerbegebiet bei Berücksichtigung des Gewässers mit den Randstreifen nicht darstellbar ist. Da nach Aussage der öffentlichen Bekanntmachung vom 13.04.2018 der dort abgebildete Lageplan für den Geltungsbereich maßgebend ist, hat die Bürgerinitiative mit Schreiben vom 14.05.2018 Widerspruch gegen den Planentwurf eingelegt, da sich die Fläche des Oberflächengewässers Barnholzgraben entgegen des beschlossenen Behandlungsvorschlags mit seinen Gewässerrandstreifen weiterhin und teils deutlich innerhalb der Gewerbeflächendarstellung der Nutzungsplanänderung befindet. Der Beschluss geht auf eine Empfehlung des Landratsamtes NOK (Technische Fachbehörde oberirdische Gewässer) zurück, welches in seiner Stellungnahme vom 19.01.2017 zur FNP-Änderung anmerkte: „Durch das Plangebiet „Schöner Busch“ verläuft das Gewässer II. Ordnung Barnholzgraben. Entlang des Gewässers bestehen beidseitige Gewässerrandstreifen mit folgenden wesentlichen Verbotsbestimmungen: Entfernung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen. Bei der Aufstellung des späteren Bebauungsplanes sind die Verbote zu berücksichtigen.“ „Der Barnholzgraben verläuft in einem Abstand von 30 - 60 m zu Bahnlinie. Da entlang des Gewässers beidseitige Gewässerrandstreifen bestehen und gegebenenfalls	Der Anregung wird gefolgt. Um den Verlauf des Barnholzgrabens korrekt zu erfassen wurden dieser lagemäßig aufgenommen. Die gewerbliche Baufläche wird entsprechend der Anregung unter Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens zurückgenommen. Die Erschließung der gewerblichen Baufläche kann sowohl über das bestehende Firmengelände von P&G als auch über die Straße „Im Barnholz“ erfolgen. Trotz des freizuhaltenden Gewässerrandstreifens von ca. 10 m verbleibt ein ausreichend breiter Korridor in dem eine Erschließungsstraße realisiert werden kann.

Nr.	Name	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			auch zur Bahnlinie Abstandsflächen einzuhalten sind, wird vorgeschlagen, die Fläche zwischen der Bahnlinie und dem Barnholzgraben einschl. des Gewässerrandstreifens als Grünzug zu belassen und nicht in die bauliche Nutzung einzubeziehen." Auf der Grundlage des Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg hat die Bürgerinitiative nachfolgend den Lageplan aus der öffentlichen Bekanntmachung dem digitalen Orthophoto der LUBW überlagert (Anhang), um den Sachverhalt zu verdeutlichen. Hier ist ersichtlich, dass der Barnholzgraben mit seinen Gewässerschutzstreifen fast über seine gesamte Länge weiterhin innerhalb des gewerblichen Planungsgebiets liegt. Dass diese Darstellung den Tatsachen entspricht, kann dem Umweltbericht zur FNP-Änderung (Teil 2 der Begründung) entnommen werden, denn dort ist der Barnholzgraben ebenfalls in der Planungsfläche dargestellt. Die Bürgerinitiative "Erhalt Schöner Busch – Löschenäcker" fordert einen Lageplan mit den korrekten Grenzen des geplanten Gewerbegebiets auch im östlichen und südöstlichen Bereich unter Berücksichtigung des Barnholzgraben mit seinen seitlichen Gewässerrandstreifen in einer erneuten Offenlegung, wie im Behandlungsvorschlag beschlossen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es findet eine erneute Offenlegung beschränkt auf die geänderten Inhalte statt. Ein Lageplan mit den korrekten Grenzen des geplanten Gewerbegebietes kann nicht bereitgestellt werden, da im Flächennutzungsplan lediglich Bauflächen dargestellt werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan hat aufgrund seines kleinen Maßstabs naturgemäß eine geringe Schärfe. Nach dem Wortlaut des Gesetzes soll der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung des Gemeindegebietes lediglich in den „Grundzügen" darstellen. Bei der Ausfüllung dieses Programmsatzes haben die Gemeinden einen planerischen Spielraum. Eine parzellenscharfe und detaillierte Darstellung von Flächen und deren Nutzungen würde diesem Erfordernis nicht gerecht werden.
			6. Erschließung Es ist nicht auszuschließen, dass fachlich Beteiligte bisher davon ausgehen, die militärische Straße des Bundes (bekannt als Panzerstraße) könne als Erschließungsstraße des Gebietes genutzt werden, denn im Umweltbericht wird diese Straße wiederholt als Erschließungsstraße bezeichnet. Es handelt sich jedoch um eine Straße des Bundes, welche die Nibelungen-Kaserne mit der B27 und dem Truppenübungsplatz verbindet und für den allgemeinen Verkehr gesperrt ist. Wir weisen darauf hin, dass der GVV-Vorsitzende Markus Günther in der Infoveranstaltung im April 2017 auf die Frage nach der Erschließung eine Nutzung der Panzerstraße ausgeschlossen hatte. Die Erschließung könne nur über die neue Anbindung Süd, dem Barnholz und der BRAUN-Straße erfolgen. Somit verwundert die GVV-Aussage im Behandlungsvorschlag: *„Die konkrete Ausgestaltung der verkehrlichen Erschließung und die damit verbundene Frage, inwieweit eine Anbindung an die Panzerstraße erfolgen kann, wird im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplans und der Erschließungsplanung abschließend geklärt."* Aus Sicht der BI gehört die Frage der verkehrlichen Erschließung durchaus in den Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung. Auch hätte die Übernahme (Nutzung) der Panzerstraße weit reichende Konsequenzen bezüglich Instandhaltung, Verkehrsüberwachung, Winterdienst, Beleuchtung (nicht vorhanden), Entwässerung (nicht vorhanden) usw. Daher fordert die BI fordert im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung eine Machbarkeitsstudie bzgl. einer verkehrlichen Erschließung der Planfläche.	Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird bezüglich der Bezeichnung der „Panzerstraße" als Erschließungsstraße korrigiert. Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Machbarkeitsstudie bzgl. der verkehrlichen Erschließung ist nicht erforderlich. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung muss lediglich gewährleistet werden, dass das Plangebiet erschlossen werden kann. Dies wurde im Vorfeld geprüft. Eine Anbindung kann sowohl über das bestehende Firmengelände von P&G als auch über eine Verlängerung der Straße „Im Barnholz" erfolgen. Für die Verlängerung der Straße „Im Barnholz" steht trotz des freizuhaltenden Gewässerrandstreifens ein ausreichend dimensionierter Korridor zur Verfügung. Die Erschließung kann somit gewährleistet werden. Inwieweit eine Anbindung über die „Panzerstraße" erfolgen kann muss daher auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschließend geklärt werden.

Nr.	Name	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Begründung: Planerisch dargestellt ist eine verkehrliche Erschließung über die Verlängerung der Straße Im Barnholz. Diese Darstellung berücksichtigt aber nicht den Barnholzgraben mit seinen Gewässerrandstreifen. Würde dieser, mit den entsprechenden Abstandsflächen, richtig dargestellt, so lässt sich aus Sicht der BI eine angemessene LKW-Zu- und Abfahrt in der Verlängerung Straße Im Barnholz nicht realisieren.	Die Erschließung der gewerblichen Baufläche kann sowohl über das bestehende Firmengelände von P&G als auch über die Straße „Im Barnholz" erfolgen. Trotz des freizuhaltenden Gewässerrandstreifens von 10 m verbleibt ein ausreichend breiter Korridor, in dem eine Erschließungsstraße realisiert werden kann.
			6.2 Entsorgung ***Da das Gelände niedriger als das städtische Abwassernetz liegt, soll das Schmutzwasser von der tiefsten Stelle des Geländes am südlichsten Rand des Plangebiets an der Schnittstelle der Bahnlinie mit der Panzerstraße über eine Pumpstation, entweder entlang der Bahnlinie in Richtung Waldstraße oder parallel zur Panzerstraße in Richtung Dr.-Heinrich-Köhler-Straße, gepumpt und dort in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden.*** Der Text entspricht der Begründung mit Planstand 14.10.2016 und deckt sich nicht mit dem aktuellen Planentwurf. In diesem befindet sich das RÜB im südlichsten Bereich der FNP-Änderung.	Der Anregung wird gefolgt. Die Aussagen zur Entwässerung werden in der Begründung korrigiert.
			Das RÜB erfüllt für das Plangebiet somit keine Funktion. Das RÜB 1 im Schönen Busch, welches hier gemeint ist und sich zurzeit im Bau befindet, schlägt mit Kosten von rund 3,3 Millionen Euro zu Buche. Größtenteils aus Fördermitteln und somit Steuergeldern. Dass durch die FNP-Änderung und beabsichtigte Erschließung ein weiteres, millionenschweres RÜB und Pumpwerk notwendig wird, halten wir als BI für nicht tragbar, unverhältnismäßig und Verschwendung von Steuermitteln. Selbst wenn im Plangebiet nur eine einzige Produktionsstätte gebaut werden sollte, ist bereits ein solches RÜB und Pumpwerk notwendig, da das RÜB 1 hier (nach Aussage des GVV) keine Funktion hat.	Wird zur Kenntnis genommen.
			7. Lärmimmissionen ***Erst auf Ebene der Bebauungsplanung können bebauungsplanrechtlich mögliche Festsetzungen, wie z.B. die Realisierung eines Lärmschutzwalles berücksichtigt werden.*** Diese Annahme setzt voraus, dass tatsächlich ein Bebauungsplan für das gesamte Gebiet erstellt wird und die Auflagen in einer Gesamtschau vorgenommen werden. Die BI sieht die Gefahr, dass die sukzessive Erschließung in Form von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (VBP) erfolgt. Diese können die Anforderungen für die Gesamtfläche aus unserer Sicht nicht angemessen erfassen, darstellen und berücksichtigen, insbesondere zum Stichwort Geräuschkontingentierung. Bei der Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbebauflächen sind folgende Aspekte zu berücksichtigen: - Geräusche aus bestehendem Gewerbe stellen eine Vorbelastung für bestehende Wohnstandorte dar. - Sollen oder können sich mehrere Betriebe auf neuen Industrie- und Gewerbeflächen ansiedeln, so soll sichergestellt werden, dass die zulässigen Emissionen angemessen auf alle Betriebe verteilt werden, unabhängig von der zeitlichen Abfolge der Errichtung der Betriebe. Beide Aspekte können in angemessener Form nur in einem Bebauungsplan behandelt werden, welcher die Gesamtfläche berücksichtigt, indem dort ein flächenbezogenes, immissionswirksames Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 festgesetzt wird.	Sobald das Unternehmen P&G Erweiterungsflächen in Anspruch nehmen will, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Inwieweit dieser die Gesamtfläche einschließt kann noch nicht abschließend geklärt werden. Selbst bei der Aufstellung mehrerer vorhabenbezogener Bebauungspläne ist eine Gesamtbetrachtung im Rahmen der Lärmbetrachtung erforderlich, da für eine Geräuschkontingentierung immer die Bestandssituation berücksichtigt werden muss. Sollte im Rahmen eines ersten Bebauungsplans, das zulässige Emissionskontingent für die Gesamtfläche ausgeschöpft werden, kann auf den restlichen Flächen keine gewerbliche Nutzung mehr stattfinden. Dies zu vermeiden liegt im Interesse der Stadt als auch des Unternehmers P&G.

Nr.	Name	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Die BI fordert daher den Ausschluss von VBP-Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und die Festsetzung eines flächenbezogenen, immissionswirksamen Emissionskontingentes LEK nach DIN 45691.	Ein Ausschluss von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erfolgen. Die Wahl des Bebauungsplanverfahrens ist von der Stadt aufgrund der geplanten Nutzung zu treffen.
			Ein entsprechend dimensioniertes aktives Lärmschutzbauwerk kann das reine Wohngebiet im Norden vor unzulässigen Geräuschimmissionen schützen und sicherstellen, dass die gewerblichen Flächen weitgehend ohne Einschränkungen nutzbar sind. Im Baugesetzbuch (BauGB) wird unter § 1 (Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung) gefordert, dass Flächennutzungspläne und Bebauungspläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dazu sind gemäß § 1 Abs.6 BauGB insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. U.a. soll der Emissionsminderung an der Quelle Vorrang vor Maßnahmen am Immissionsort gegeben werden. Zudem bewirbt der GVV Hardheim-Walldürn den Verbandsindustriepark u.a. damit, dass aufgrund der Entfernung zu Wohngebieten eine Produktion rund um die Uhr möglich ist. Ein weiteres Argument für dortige Gewerbeansiedlungen und P&G-Erweiterungen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Gewerbefläche im VIP ist keine Alternative zum vorliegenden Plangebiet, da es in diesem Fall um die Erweiterungsmöglichkeit für das hier ansässige Unternehmen geht. Das Unternehmen Procter & Gamble benötigt langfristig Erweiterungsflächen, um den Standort Walldürn sichern zu können. Dazu sind zwingend Flächen in unmittelbarer Nähe des bestehenden Betriebsstandortes erforderlich.
			9. Hinweise für nachfolgende Bebauungsplanverfahren Die unter Punkt 7. der Begründung gemachten Aussagen zur Lärmimmission fehlen als Hinweis für nachfolgende Bebauungsplanverfahren. Die BI fordert die Ergänzung der unter Punkt 7. der Begründung gemachten Aussagen unter Punkt 9.	Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein Hinweis zu der erforderlichen Emissionskontingentierung auf Ebene der Bebauungsplanung in die Begründung aufgenommen.
			3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Flächennutzungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung Die BI fordert die Festschreibung, dass Kompensationsmaßnahmen im Falle der Durchführung der FNP-Änderung nur im Einzugsbereich des GVV-Hardheim-Walldürn, z.B. im Rahmen des Biotopvernetzungskonzeptes, durchgeführt werden. Hier sind mit im Umweltschutz tätigen örtlichen Vereinen, den Umweltverbänden, dem Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. u.a. Flächen zu generieren und Projekte zu entwickeln, die einen - dem Verlust (z.B. Naherholungswald) entsprechenden - Ausgleich schaffen.	Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Eine Festschreibung, dass Kompensationsmaßnahmen nur im Einzugsbereich des GVV-Hardheim-Walldürn durchgeführt werden, kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erfolgen. Grundsätzlich wird versucht, die Kompensationsmaßnahmen in den Gemarkungen der Stadt Walldürn bzw. auch in Gemarkungen des GVV durchzuführen.
			„Feuchtbrache Rotenbuckel S Walldürn“ 6422-225-3614 ***Der Biotop liegt ca. 30 m südöstlich entfernt. Verlust oder andere Beeinträchtigungen sind unwahrscheinlich, da auch die unmittelbar umgebenden Waldflächen bestehen bleiben und das Biotop nicht direkt betroffen sein wird.*** Für die BI ist nicht nachvollziehbar, weshalb bei lediglich 30 m Abstandsfläche zum Gewerbegebiet eine Beeinträchtigung der Feuchtbrache Rotenbuckel als unwahrscheinlich angenommen wird. Es	Der Sachverhalt wird durch den Umweltgutachter überprüft und ggf. im Umweltbericht ergänzt.

Nr.	Name	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			erfolgt im Umweltbericht keine Aussage darüber, welche Tier- und Pflanzenarten für die Feuchtbrache Rotenbuckel typisch sind. Feuchtbrachen sind wichtige Trittsteine in der Biotopvernetzung und werden z.B. von Amphibien teilweise besiedelt oder zur Reproduktion genutzt. Feuchtbrachen sind zudem ideale Biberreviere. Der Biber hat sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet zwischen dem Bahndamm und dem Neuensee (unmittelbare Nähe Biotop Erlenwald am Eiderbach) seit Ende 2017 im Eiderbachgraben angesiedelt. Zwischen dem jetzigen Biberrevier und der Feuchtbrache Rotenbuckel besteht nur eine geringe Distanz, welche über den Barnholzgraben mühelos zu überwinden ist. Der Biber ist in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) aufgeführt und zählt gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchst. b) aa) und § 7 Abs. 2 Nr. 14 Buchst.) BNatSchG sowohl zu den besonders als auch zu den streng geschützten Arten. Die BI fordert, den Abstand zur Feuchtbrache Rotenbuckel deutlich zu vergrößern, um hier Beeinträchtigungen zu vermeiden.	
			„Erlenwald am Eiderbach S Walldürn“ 642-225-0291 ***Der Biotop liegt ca. 100 m Meter südlich entfernt. Verlust oder andere Beeinträchtigungen unwahrscheinlich, da durch bestehende Erschließungsstraße getrennt.*** Die militärische Straße des Bundes (hier als Erschließungsstraße bezeichnet) stellt keine wirksame Zäsur zwischen dem Planungsgebiet und dem genannten Biotop dar. Das Gebiet um den Erlenwald am Eiderbach befindet sich mitten im Biberrevier und wird durch dessen Bautätigkeit in ein ausgedehntes Feuchtgebiet umgewandelt. Bereits in der Vergangenheit waren im Frühjahr große Amphibien-Wanderbewegungen vom Planungsgebiet in Richtung Eiderbach zu beobachten. Dass die Straße keine Trennung darstellt, ist an der hohen Anzahl von Wildunfällen und überfahrener Amphibien im Frühjahr zu beobachten. Im Planungsgebiet befinden sich Entwässerungsgräben, die Niederschläge sammeln und durch Kanäle und Gräben den Flächen westlich der militärischen Straße des Bundes und nicht nur dem Erlenwald am Eiderbach zuführen. Der Wasserhaushalt dieser Flächen wird sich maßgeblich verändern, wenn Oberflächenwässer aus dem Plangebiet in einem RÜB gesammelt und nur über den Barnholzgraben dem Eiderbach zugeführt werden. Daher hält die BI Beeinträchtigungen für wahrscheinlich, auch außerhalb von Biotopen.	Der Sachverhalt wird durch den Umweltgutachter überprüft und ggf. im Umweltbericht näher begründet.
			Naturpark ***Die von der FNP-Änderung betroffene Fläche liegt im Naturpark „Neckartal-Odenwald“. Aufgrund der Regelung in § 2 Abs. 3 der Naturpark-Verordnung passen sich die Erschließungszonen des Naturparks für Bauflächen im Sinne der BauNVO der im Wege der Bauleitplanung geordneten Bebauung an. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen würde die Fläche also zu Erschließungszone.*** Die von der FNP-Änderung betroffene Fläche geht dem Naturpark „Neckartal-Odenwald“ verloren. Dabei ist erklärte Aufgabe des Naturparks: „unsere einzigartige Landschaft in ihrer Eigenart und Schönheit zu erhalten und weiterzuentwickeln.“	Die Naturparkverordnung „Neckartal-Odenwald“ steht dem Vorhaben nicht entgegen. Wie aus der Naturparkverordnung hervorgeht passt sich der Naturpark der städtebaulichen Entwicklung an.

Nr.	Name	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Landschaftsschutz-, Naturschutzgebiete und Naturdenkmale ***Südlich der Fläche „Schöner Busch" liegt in knapp 150 m Entfernung das Naturschutzgebiet 2.204 „Lappen und Eiderbachgraben".*** Eine pauschale Aussage, welche z.B. bei Vögeln nicht zutrifft, die die Planfläche als Revier nutzen und den Lappen- und Eiderbachgraben zur Nahrungssuche anfliegen.	Die Aussage, dass das Naturschutzgebiet in 150 m Entfernung liegt und deshalb nicht beeinträchtigt wird, ist laut Aussage des Fachgutachters korrekt und wird so beibehalten.
			Eine erhebliche Beeinträchtigung ist auf Grund der Entfernung und auch der Trennwirkung der vorhandenen Straßen nicht zu erwarten. Die BI ist der Auffassung, dass überhaupt die Möglichkeit einer Beeinträchtigung ein Ausschlusskriterium für die FNP-Änderung darstellt, da das FFH-Gebiet übergeordneten Schutzrang genießt.	Es geht hier nicht um die Möglichkeit einer Beeinträchtigung, sondern um eine erhebliche Beeinträchtigung. Die Auffassung, dass schon die Möglichkeit einer Beeinträchtigung ein Ausschlusskriterium sein kann, würde jegliche Planung von vornherein verhindern.
			Am Ende der Abschichtung bleiben die Haselmaus, 14 Arten aus der Gruppe der Fledermäuse, die Reptilien Schlingnatter und Zauneidechse, bei den Amphibien die Gelbbauchunke, der Kammmolch und der Laubfrosch, die Schmetterlinge, Nachtkerzenschwärmer und der Frauenschuh bei den Pflanzen übrig. Sie sollten in nachgelagerten Verfahren näher untersucht bzw. geprüft werden. Die BI fordert, dass die entsprechenden Untersuchungen und Prüfungen zwingend noch im Rahmen der FNP-Änderung stattfinden müssen und nicht in einem nachgelagerten Verfahren untersucht und geprüft werden „sollten". Im Anhang ergänzt die BI die Abschichtungen des Büros für Umweltplanungen Simon mit eigenen Beobachtungen und Dokumentationen.	Die Beobachtungen und Dokumentationen der BI werden in den Umweltbericht bzw. in die Abschichtung übernommen. Die allgemeine artenschutzrechtliche Prüfung wird entsprechend den Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde erweitert. Weitergehende Untersuchungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht notwendig.
			Die Waldflächen südlich und westlich von Walldürn sind als Erholungswald Stufe 2 (hellblaue Fläche) ausgewiesen. Als Erholungswald Stufe 2 werden Wälder erfasst, in denen bis zu 10 Besucher/ha und Tag anzutreffen sind. Sie haben eine besondere Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung und werden in einem förmlichen Ausweisungsverfahren durch die Forstbehörde zum "Erholungswald" erklärt. Neben der Holzproduktion leisten Wälder einen entscheidenden Beitrag zur Regulierung und Reinhaltung des Wassers, zum Bodenschutz, zum Klimaausgleich und zur Luftreinhaltung sowie zur Erholungsvorsorge und zum Natur- und Landschaftsschutz. Die Waldfunktionenkartierung in Baden-Württemberg trägt zur Sicherung dieser Funktionenvielfalt zum Wohl der Allgemeinheit bei. In den Waldfunktionenkarten sind alle Waldflächen mit besonderer Bedeutung für die Schutz- und Erholungsfunktion dargestellt. Die Waldfunktionenkartierung ist Grundlage für die Berücksichtigung der Schutz- und Erholungsfunktion der Wälder im forstlichen Planen und Handeln. Sie ist eine Entscheidungshilfe bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sowie ein zentraler forstlicher Beitrag zur Landes-, Regional-, und Landschaftsplanung und für die Umweltverträglichkeitsprüfung. Dabei hat sie sich als Instrument der Walderhaltung sehr bewährt.	Die Waldfunktionenkartierung wurde bei der Planung berücksichtigt. Der Verlust an Erholungswald wird im Rahmen der Waldumwandlungserklärung berücksichtigt und wird möglicherweise zu einer erhöhten Notwendigkeit des Waldausgleichs führen.

Nr.	Name	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Die in der Abbildung orange schraffierten Bereiche sind außerdem Immissionsschutzwald. Im Westen umgibt der Immissionsschutzwald eine ehemalige Schießanlage der Bundeswehr, heute eine Fotovoltaik-Anlage, und im Osten bildet er einen Puffer zur Bahnlinie und den östlich angrenzenden Industrieflächen. Immissionsschutzwald hat die Aufgabe, Schaden verursachende oder belästigende Einwirkungen, die den Menschen direkt oder indirekt über die Luft erreichen, zu mindern. Er soll Wohn-, Arbeits- und Erholungsbereiche, land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen sowie wertvolle Biotope vor den nachteiligen Wirkungen durch Lärm (Schwingungen), Gase, Stäube, Aerosole und Strahlen schützen oder diese vermindern. Wälder sind auf Grund ihrer strukturbedingten großen Rauigkeit und ihrer oft exponierten Lage (Höhenlage, Relief) eine effektive Senke für Luftverunreinigungen. Trockene gas- und staubförmige Luftinhaltsstoffe sowie im Regen oder Nebel gelöste Elemente werden aus der Luft gefiltert und in die Stoffkreisläufe der Waldökosysteme eingeschleust. Durch die FNP-Änderung werden die voran beschriebenen Fähigkeiten des bestehenden Immissionsschutzwaldes zerstört und müssen künstlich, z.B. durch aktive Lärmschutzbauwerke neu geschaffen werden. Dabei können die Filterfunktionen nicht wiederhergestellt werden. Im Gegenteil, durch Gewerbeansiedlung werden trockene gas- und staubförmige Luftinhaltsstoffe vermehrt. Der Immissionsschutzwald hat sich überwiegend als Puffer zur B 27 mit seinem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen, v.a. des Schwerlastverkehrs entwickelt, auch wenn dies nicht der ursprünglichen Intention entspricht. Das heute am stärksten Lärm emittierende Gewerbe im Industriegebiet Barnholz stellt der Metallrecycling-Betrieb Bruch & Söhne (rote Umrandung) dar, welcher sich direkt südlich an das P&G-Gelände anschließt und damit außerhalb des Immissionsschutzwaldes liegt.	Der vorliegende Immissionsschutzwald bezieht sich im vorliegenden Fall rein auf das Thema Lärm. Auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung sind auf Grundlage des konkreten Vorhabens unter Berücksichtigung der Bestandssituation Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen, um die nahegelegene schutzwürdige Bebauung von unzulässigen Lärmimmissionen zu schützen.
			5.2 Schutzgut Wasser ***5.2.1 Grundwasser*** ***Es besteht außerdem die Gefahr, dass stoffliche Einträge aus dem Industriegebiet die Qualität des versickernden Wassers beeinträchtigen.*** Ist nicht zu tolerieren und nur durch hohen Aufwand (getrennte Erfassung von Niederschlägen, ihre Rückhaltung und ihre Ableitung in geeignete Vorfluter) zu minimieren. Die BI sieht hier ein weiteres Ausschlusskriterium für die FNP-Änderung.	Die getrennte Erfassung von Niederschlägen und ihre Rückhaltung und Ableitung in einen geeigneten Vorfluter ist Stand der Technik. Die Problematik von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser besteht bei jedem Gewerbegebiet. Daher sind auf Ebene der Bebauungsplanung entsprechende Maßnahmen und Hinweise aufzunehmen, um Schadstoffeinträge zu vermeiden. Diese können erst aufgrund der konkreten Nutzung festgelegt werden. Der Fachdienst „Abwasser“ des Landratsamtes hat in seiner Stellungnahme Hinweise zum Umgang mit verschmutzten Niederschlagswasser gegeben, welche in die Begründung aufgenommen wurden und in nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen sind.
			5.2.2 Oberflächengewässer ***Am Ostrand der Fläche verläuft ein Entwässerungsgraben durch den Wald. Er wird in der topografischen Karte 1:10 000 dargestellt und als Gewässer II. Ordnung eingeordnet. Er verschwindet weiter südlich unter der Bahnlinie in einer Verdolung und mündet schließlich in den Eiderbach, der als Gewässer II. Ordnung rd. 200 m südlich der Fläche fließt.***	

Nr.	Name	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Im Umweltbericht ist der Entwässerungsgraben (Barnholzgraben) ebenfalls in der Planfläche dargestellt, obwohl dieser mit seinen Gewässerrandstreifen laut Beschluss der Verbandsversammlung vom 27.03.2018 aus dem FNP herausgenommen werden soll.	Der Anregung wird gefolgt. Der Barnholzgraben wurde lagemäßig neu aufgenommen, um Unstimmigkeiten bzgl. dessen Lage auszuräumen. Die gewerbliche Baufläche wird entsprechend der Anregung unter Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens von 10 m zurückgenommen.
			5.3 Schutzgut Luft und Klima ***<u>Derzeitiger Umweltzustand</u>*** ***Die Fläche ist Teil eines großen, stadtnahen Waldgebietes. Das Waldklimatop stellt eine Ausgleichsfläche von lufthygienischem und bioklimatischem Nutzen und zur Frischlufterzeugung für Walldürn dar. Teile der Fläche sind in der Waldfunktionenkartierung Baden-Württemberg als Immissionsschutzwald ausgewiesen.*** ***<u>Entwicklung des Umweltzustands</u>*** ***Waldflächen mit klimatischer und lufthygienischer Ausgleichswirkung für die Stadt gehen verloren.*** Ist nicht zu akzeptieren, da im Umweltbericht weiter dargelegt wird, dass es zu kleinklimatischen Veränderungen, durch die Entstehung von Wärmeinseln oder verringerte Luftströmungen kommen kann. Zudem wird sich der Tagestemperaturverlauf grundlegend ändern. Dies betrifft letztlich die gesamte Kernstadt Walldürns, nicht nur die angrenzenden Wohngebiete	Die Bereitstellung einer gewerblichen nutzbaren Fläche für ein örtliches Unternehmen und die damit verbundene Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wird hier höher gewichtet als die möglicherweise negativen Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene.
			5.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen ***<u>Entwicklung des Umweltzustands</u>*** ***Die Nutzungs- und Biotopstruktur in den geplanten Gewerbeflächen wird sich grundlegend ändern.*** ***Waldlebensräume werden großflächig fast vollständig verschwinden. Die Lebensraumqualität der zukünftigen Gebäude-, Verkehrs- und kleinen Grünflächen wird deutlich geringer sein und das Arteninventar sich dementsprechend ändern und an die Arten der Siedlungsflächen anpassen.*** Ist nicht zu akzeptieren, solange noch 1 ha freie Gewerbefläche im VIP als Alternative zur Verfügung steht. Die Zerstörung von Lebensräumen und Wuchsorten, darunter stark gefährdeter Arten, darf nicht Vorrang haben.	Die Gewerbefläche im VIP ist keine Alternative zum vorliegenden Plangebiet, da es um die Erweiterungsmöglichkeit für das hier ansässige Unternehmen geht.
			5.7 Biologische Vielfalt ***<u>Derzeitiger Umweltzustand</u>*** ***Die in der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung (Anlage 1 zum Umweltbericht, Kapitel 2) beschriebenen Biotopstrukturen der beiden Flächen lässt eine für den Wald durchschnittliche Artenvielfalt erwarten.*** ***<u>Entwicklung des Umweltzustands</u>*** ***Der Verlust der Waldflächen wird zu einer starken Abnahme der biologischen Vielfalt in den Flächen führen. Das Arteninventar wird sich in Richtung der Arten der Siedlungsflächen verschieben und sich die Artenvielfalt insgesamt voraussichtlich verringern.*** Die im Siedlungsbereich Barnholz gesichert vorkommenden Arten, wie der Laubfrosch, die Ringelnatter die Zauneidechsen und gelegentlich die Gelbbauchunke mögen in der Darstellung der Artenvielfalt des Umweltberichtes als durchschnittlich erscheinen, sind aber in der Klassifizierung laut Roter Liste BW von zurückgehend bis stark gefährdet eingestuft.	Bei der biologischen Vielfalt geht es im Grundsatz allein um die Artenvielfalt und nicht darum, ob einzelne Arten in der Roten Liste Baden-Württemberg eingestuft sind. Im Umweltbericht wird dies trotzdem ergänzt.

Nr.	Name	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Gefährdung laut Roter Liste Baden-Württemberg Art — Einstufung Rote Liste BW Gelbbauchunke — 2 — Stark gefährdet Laubfrosch — 2 — Stark gefährdet Ringelnatter — 3 — gefährdet Zauneidechse — V — zurückgehend (Vorwarnliste) Der Verlust an Lebensräumen durch die FNP-Änderung ist nicht zu dulden. Umgekehrt fordert die BI weitreichende Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt gefährdeter Arten.	
			5.8 Schutzgut Mensch ***Vor allem beim Schutzgut Mensch ist bei der Darstellung der großflächigen gewerblichen Baufläche der Lärm eine wesentliche Umweltauswirkung. Vorsorglich muss schon in der vorbereitenden Bauleitplanung bedacht und geprüft werden, ob schutzwürdige Bebauung durch Lärm über das zulässige Maß hinaus belastet werden kann.*** Regelungen und Festsetzungen zum Lärmschutz sind laut GVV und Umweltbericht erst auf der Ebene der Bebauungsplanung möglich. Die BI schließt sich der Aussage des Umweltberichts an und fordert, dass bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung geprüft wird, ob schutzwürdige Bebauung durch Lärm über das zulässige Maß hinaus belastet werden kann.	In der Begründung wurden Aussagen zur Lärmimmissionen gemacht. In der Begründung sind Aussagen und Hinweise zu Lärmimmissionen enthalten. Diese Aussagen sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung ausreichend. Gemäß den Aussagen in der Begründung kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung Immissionskonflikte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung durch die geplanten Gewerbeflächen nicht ausgeschlossen werden. Daher wird auf die Erforderlichkeit einer Emissionskontingentierung auf Ebene der Bebauungsplanung hingewiesen.
			Fazit In Deutschland werden jeden Tag 66 Hektar Fläche verbraucht. Diese Zersiedelung hat erhebliche negative Folgen für die Umwelt. Die Bundesregierung hat sich deshalb in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis 2020 auf 30 Hektar pro Tag zu senken – bis 2030 soll er weniger als 30 Hektar betragen. Hierzu sagt die Präsidentin des Umweltbundesamtes: *„Der Flächenverbrauch zählt zu den drängenden Umweltproblemen in Deutschland. Jeden Tag bebauen und versiegeln wir 66 Hektar Land – eine Fläche etwa so groß wie 90 Fußballfelder. Die Landschaft wird immer weiter zersiedelt. Boden und Grundwasser werden belastet, die Lebensräume vieler Arten zerstört, mehr Verkehr führt zu mehr Lärm und Abgasen. Unser Flächenverbrauch ist immer noch mehr als doppelt so hoch wie ursprünglich von der Bundesregierung bis 2020 angestrebt. Das Ziel ist klar: Wir müssen unseren Flächenverbrauch reduzieren. Das werden wir nur durch Kontingentierung und verbindliche Mengenbegrenzungen erreichen.“* Die Industrie- und Gewerbeflächen in Baden-Württemberg haben im Zeitraum von 2013 bis 2016 um 2.804 ha zugenommen, während die Waldflächen im gleichen Zeitraum um 175 ha abgenommen haben.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Über 60 Prozent der Flächenneuinanspruchnahmen entfallen auf die ländlichen Kreistypen. Je ländlicher der Kreistyp, desto höher ist der Pro-Kopf-Neuverbrauch. Ländliche Räume können somit relativ mehr zum Flächensparen beitragen als Ballungsräume. In Walldürn hat die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Zeitraum von 2000 bis 2016 um 107 ha zugenommen, das entspricht einer Fläche von ca. 146 Fußballfeldern. Alleine durch die FNP-Änderung im Walddistrikt Großer Wald, Abteilung Schöner Busch käme hier eine Fläche von 14,6 ha oder fast 20 Fußballfeldern hinzu. Der ungebrochene Landschaftsverbrauch und die Umwandlung von 14,6 ha Wald- in Gewerbefläche haben gravierende Folgen: Mit dem sukzessiven Verlust der Waldfläche im Planungsgebiet und in der Folge der Versiegelung der Fläche (83% oder 12,1 ha) durch Gewerbe- und Industriebauten kann der Wald seine Funktion im Umwelthaushalt sowie als Puffer nicht mehr erfüllen. • Neben der unmittelbaren Schädigung und dem Verlust ursprünglicher Böden wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt, mit der Folge einer gestörten Grund- und Oberflächenwasserneubildung. • Es werden Biotope beeinträchtigt, geschädigt und dadurch mittelfristig zerstört. • Der Wald als Ökosystem steht nicht mehr als Lebensraum für Tiere mit größeren Aktionsradien zur Verfügung. • Der Verlust von Waldfläche und die Überbauung verhindern einen Ausgleich zwischen Temperatur- und Feuchtigkeitsextremen. • Der Wald mit seiner Filterfunktion in Bezug auf Lärm und Stäube geht verloren. • Das Grün im Siedlungsbereich ist unverzichtbar für die tägliche Regeneration und das Erfahren von Naturvorgängen, Stichwort „Erholungswald“. • Für den Menschen geht dieser Erholungsraum sowie das Empfinden dafür, was „Heimat" ausmacht, verloren. • Die BI sieht in der Erschließung eines weiteren, rein kommunalen Gewerbegebiets ein finanzielles Desaster auf die Stadt und deren Bürger zukommen. Die zu erwartenden Kosten werden zwar im FNP-Änderungsverfahrens nicht thematisiert, lassen sich aber bereits klar umreißen: • Für die Inanspruchnahme der 14,9 ha Waldfläche wird ein forstrechtlicher Ausgleich von ca. 18,9 ha erforderlich, welcher Kosten in Millionenhöhe verursacht. • Es wird ein Kompensationsdefizit von insgesamt 3.191.840 Ökopunkten entstehen, zu dessen Ausgleich geeignete Maßnahmen gesucht und umgesetzt werden müssen. Hier fallen ebenfalls Kosten in Millionenhöhe an. • Es wird ein weiteres, millionenschweres Regenüberlaufbecken mit Pumpwerk notwendig, da das benachbarte und im Bau befindliche RÜB 1 laut GVV für das Plangebiet keine Funktion erfüllt. Das nach Süden abfallende Gelände bedingt, dass alle Abwässer in das bestehende Kanalnetz (Waldstraße, Dr.-Heinrich-Köhler-Str.) gepumpt werden müssen. • Die Stromversorgung verlangt einen aufwendigen 20 KV-Ringschluss, um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten. • Es werden Erschließungsstraßen, Straßenbeleuchtung, Kanäle und Energieversorgung in einem vollkommen unerschlossenen Bereich notwendig. Um die Dimensionen zu verdeutlichen,	

Nr.	Name	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			sei darauf hingewiesen, dass sich die Sanierungskosten der Industriestraße "Im Barnholz" mit Kanalsanierung (bei einer Länge von nicht einmal 500 m) auf mehr als 1,5 Millionen Euro beliefen. Die Kosten für die Planung und Erschließung werden in keinem Verhältnis zu den zu erwartenden Steuereinnahmen stehen, zumal letztere nicht garantiert sind, im Gegensatz zu den Erstellungs- und Unterhaltungskosten. Bereits heute ist nicht absehbar, wie Walldürn allein die Unterhaltung der vorhandenen Infrastruktur, wie z.B. das Straßen- und Wegenetz, finanzieren möchte. Geschweige denn, wie die Kommune den vorhandenen Sanierungsstau in diesem Bereich abarbeiten und finanziell stemmen kann. Walldürn hat auch eine Verpflichtung dem Verbandsindustriepark gegenüber. Dieser befindet sich mit der 23,3 ha großen Erweiterung VIP III „Birkenbüschlein“ im Bebauungsplanverfahren. Auch hier kommen erhebliche Kosten auf die Stadt und die Bürger als Steuerzahler zu. Das Argument der Arbeitsplatzsicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze wird als Totschlagargument bei jeder Kritik an neuen Gewerbegebieten angeführt. Eine zukünftige Weiterentwicklung und damit Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ohne konkrete Erweiterungsabsichten von Procter & Gamble oder eines Zulieferbetriebs darf nicht zur Folge haben, dass hier der GVV respektive die Stadt in Form einer FNP-Änderung in Vorleistung tritt. Für diesen eventuellen Fall können auch Flächen außerhalb des Standortes „Schöner Busch“ z.B. im VIP III vorgehalten werden. Dafür muss kein einziger zusätzlicher Steuer-Euro in die Hand genommen werden. Die lancierte Standortnähe, die hier als direkt angrenzend dargestellt wird, spielt dabei ebenfalls keine Rolle, wie das Beispiel der Verlagerung der Verpackung nach Ungarn deutlich zeigt. Ein Bekenntnis zum Standort Walldürn von P&G - wenn es ein solches überhaupt von einem global aufgestellten Konzern gibt - wird das Unternehmen nicht davon abhängig machen, ob mangelhaft zu erschließende Flächen mit Produktionseinschränkungen in direkter Nachbarschaft zur Verfügung stehen. Hier spielen die Faktoren Infrastruktur und uneingeschränkte Produktionsmöglichkeiten, mit denen der GVV blumig für den VIP wirbt, die entscheidendere Rolle. **Als Ergebnis der gründlichen Prüfung und des Zusammenstellens der Gegenargumente kommt die Bürgerinitiative Erhalt „Schöner Busch – Löschenäcker“ zum Schluss, dass eine FNP-Änderung im Bereich Walddistrikt Großer Wald, Abteilung Schöner Busch, Gemarkung Walldürn unverhältnismäßig ist. Die Ursache hierfür liegt im ungeeigneten, viel zu hochwertigen Naturraum, verbunden mit zahlreichen Beeinträchtigungen der im Umweltbericht aufgeführten Schutzgüter und daraus resultierender exorbitanter Ausgleichsmaßnahmen.**	Wird zur Kenntnis genommen. Die Bereitstellung einer gewerblichen nutzbaren Fläche für ein örtliches Unternehmen wird hier höher gewichtet als die möglicherweise negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Im Rahmen des Verfahrens zur Waldumwandlungserklärung werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Zudem werden zahlreiche Hinweise in der Begründung aufgeführt, welche im Rahmen nachfolgender Verfahren zu beachten sind, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.
2.	Freie Wähler Stadträte Walldürn	24.05.2018	Der FNP bezieht sich nunmehr ausschließlich auf die Fa. Procter & Garnble (P&G) und ihre Zulieferer. Deshalb halten wir eine Erschließung für geboten, die sich konkret an den tatsächlichen Bedürfnissen der Firma orientiert. Eine Nennung und Darstellung des Umfangs dieser Bedürfnisse durch die Firma ist dafür Voraussetzung. Erschließung oder Waldumwandlung in diesem großen Umfang (14,6 ha) und mit weitreichenden Folgen 2.B. beim Ausmaß der Ausgleichsflächen (18,98	Das Unternehmen Procter & Gamble benötigt langfristig Erweiterungsflächen, um den Standort Walldürn sichern zu können. Dazu sind zwingend Flächen in unmittelbarer Nähe des bestehenden Betriebsstandortes erforderlich. Sollten diese Flächen nicht verfügbar sein, wird der Unternehmensstandort Walldürn von Procter & Gamble in Frage gestellt. Im

Nr.	Name	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			ha lt. Antrag auf Waldumwandlung) oder bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen (siehe Unterlage „Umweltbericht") ist nur mit belastbaren Fakten seitens der Firma zu rechtfertigen. Auch plädieren wir für eine abschnittsweise Erschließung angepasst an die jeweiligen Erfordernisse der Firma unter Einbeziehung der vorhandenen Ressourcen auf dem Firmengelände. Die Frage, wie dauerhaft gesichert werden kann, was ein Zulieferer ist und wie er es bleibt, ist zu beantworten.	schlimmsten Fall wäre eine Standortaufgabe die Folge. Der Erhalt bzw. die Schaffung von Arbeitsplätzen wird daher höher gewichtet. Die gewerbliche Bauflächenausweisung dient nur als Erweiterungsfläche für Procter & Gamble. Die Begründung wird entsprechend angepasst.
			Die Abtrennung der Teilfläche „Löschenacker" aus dem o.g. Verfahren begrüßen wir ausdrücklich. Dennoch halten wir hier einen Bestandsschutz für unabdingbar. Außerdem sehen wir die Bereitstellung von Gewerbefläche auf dieser Seite der B 27 als nicht notwendig an. Zum einen geben wir dem Verbandsindustriepark VIP und dessen Weiterentwicklung Vorrang vor allem anderen und zum anderen halten wir es im Sinne von Haushaltsdisziplin und nachhaltigem Flächenmanagement für geboten, bereits erschlossenes, aber aktuell nicht genutztes Gewerbegelände zu beleben.	Wird zur Kenntnis genommen.
			In der Unterlage „Eingegangene Stellungnahmen der Behörden" auf Seite 18 ist bei den Behandlungsvorschlägen des GVV zu lesen: „Die gewerbliche Bauflächenausweisung dient <u>ausschließlich</u> der Entwicklung des Gewerbebetriebes Procter & Gamble. <u>Andere Gewerbebetriebe</u> können sich in den noch vorhandenen gewerblichen Bauflächen oder dem VIP ansiedeln." Diese Aussage ist zum einen als Bestätigung der von uns beschriebenen Vorgehensweise zu werten, zum anderen dafür, dass es Gewerbeflächen gibt. Auf Seite 20 der Behandlungsvorschläge des GVV ist allerdings von „ …Procter & Gamble & deren Zuliefererbetriebe ' die Rede. Im Text der Begründung zum FNP Punkt 1.1 heißt es: „Ziel und Zweck der FNP-Änderung ist die Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen, um für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb seine Zulieferer Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen." In der Unterlage ,,Umweltbericht", Seite 14 steht dagegen: ,,…neue Industrie- und Gewerbetriebe… .Bestehende Betriebe haben die Möglichkeit sich zu vergrößern." Die Anlage 1 zum Umweltbericht liefert auf Seite 1 eine weitere Formulierung. Wir bitten hier um Präzisierung, denn es ist u.E. ein großer Unterschied vor allem im Bezug auf Flächenbedarf, ob der FNP für P&G <u>ohne</u> oder <u>mit</u> oder <u>für</u> Zuliefererbetriebe(-n) oder gar für <u>neue</u> Betriebe ohne Zuliefererfunktion geplant sein soll.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die gewerbliche Bauflächenausweisung dient nur als Erweiterungsfläche für Procter & Gamble. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Anlage 1

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

Änderung des Flächennutzungsplanes 2015

im Bereich Walddistrikt Großer Wald, Abteilung Schöner Busch, Gemarkung Walldürn

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Erneute Offenlegung (Zwischenstand)

Planstand: 22.10.2018

KOMMUNALPLANUNG ▪ TIEFBAU ▪ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak **Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

INGENIEURE

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

INHALT

1. Allgemeines 1
1.1 Ziele und Zweck der Flächennutzungsplanänderung 1
1.2 Erforderlichkeit der Fortschreibung 1
1.3 Planungsgebiet 1
1.4 Änderung zum Vorentwurf 1
2. Verfahrensdaten 3
3. Übergeordnete Planungsvorgaben 4
3.1 Landesplanung 4
3.2 Regionalplanung 4
4. Gewerbeflächenbedarf 5
5. Erläuterung der Baufläche 7
6. Erschließung 9
6.1 Versorgung 9
6.2 Entsorgung 9
7. Lärmimmissionen 9
8. Umweltplanung 10
8.1 Artenschutz 10
8.2 Eingriff-Ausgleichsbilanzierung 11
8.3 Klimaschutz 11
9. Hinweise für nachfolgende Bebauungsplanverfahren 12
10. Angaben zur Planverwirklichung 15

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung ist die Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen, um für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Sie dient damit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

1.2 Erforderlichkeit der Fortschreibung

Das Unternehmen Procter & Gamble benötigt für seine langfristige Entwicklung zusätzliche Industrieflächen. Um diesem regional bedeutsamen Unternehmen Flächen für eine Weiterentwicklung zur Verfügung zu stellen, soll in direktem Anschluss an das bestehende Firmengelände eine Fläche zwischen der Bahnstrecke Seckach – Miltenberg, der Panzerstraße und dem bestehenden Industriegebiet in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die Bauflächenausweisung in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betrieb ist erforderlich, um wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Betriebsabläufe mit kurzen Wegen zu ermöglichen.

1.3 Planungsgebiet

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Walldürn. Die gewerbliche Baufläche „Schöner Busch“ schließt an das bestehende Industriegebiet und damit an das Gelände des Unternehmens Procter & Gamble an und erstreckt sich im Südwesten bis an die dort verlaufende „Panzerstraße“ und den im Südosten verlaufenden Barnholzgraben. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an das bestehende Wohngebiet „Barnholz“.

1.4 Änderung zum Vorentwurf

Die noch im Vorentwurf enthaltene Teilfläche „Löschenäcker“ wird zunächst zurückgestellt und aus dem laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes herausgenommen, um Verzögerungen im Verfahrensablauf zu vermeiden.

Das Änderungsverfahren soll zügig abgeschlossen werden, da die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Bereich „Schöner Busch“ entscheidend für die weitere Standortentwicklung von Procter & Gamble ist. Die Teilfläche „Löschenäcker“ wird nachgeordnet in das Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Um die Entwicklungsabsichten der Stadt Walldürn zu dokumentieren wird im jetzigen Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans die Teilfläche „Löschenäcker“ nachrichtlich als unverbindliche Entwicklungsfläche „Gewerbe“ dargestellt.

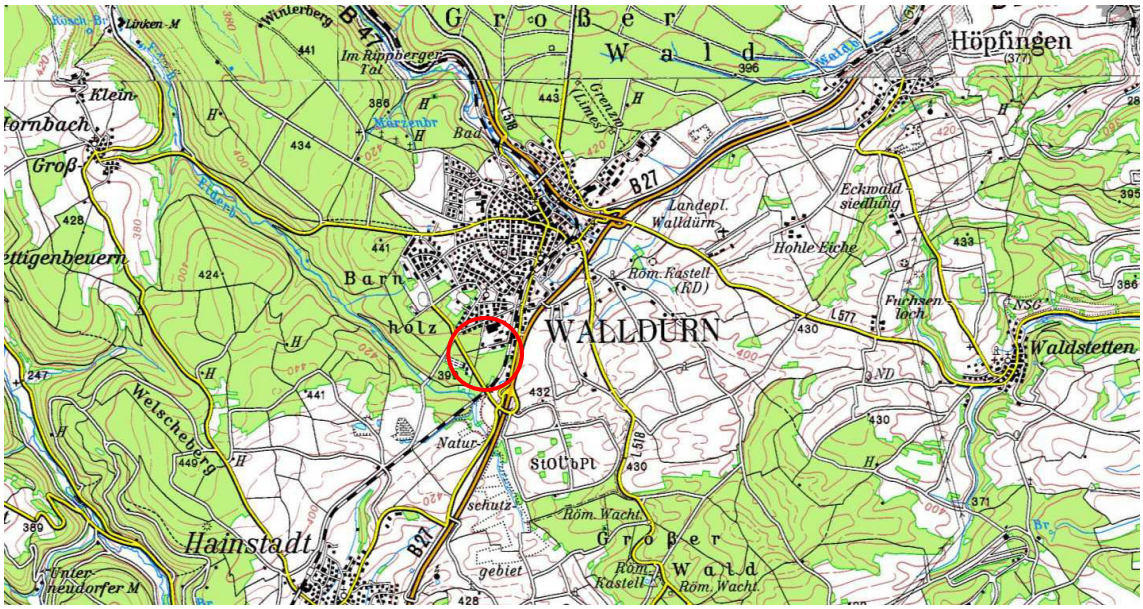


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt)

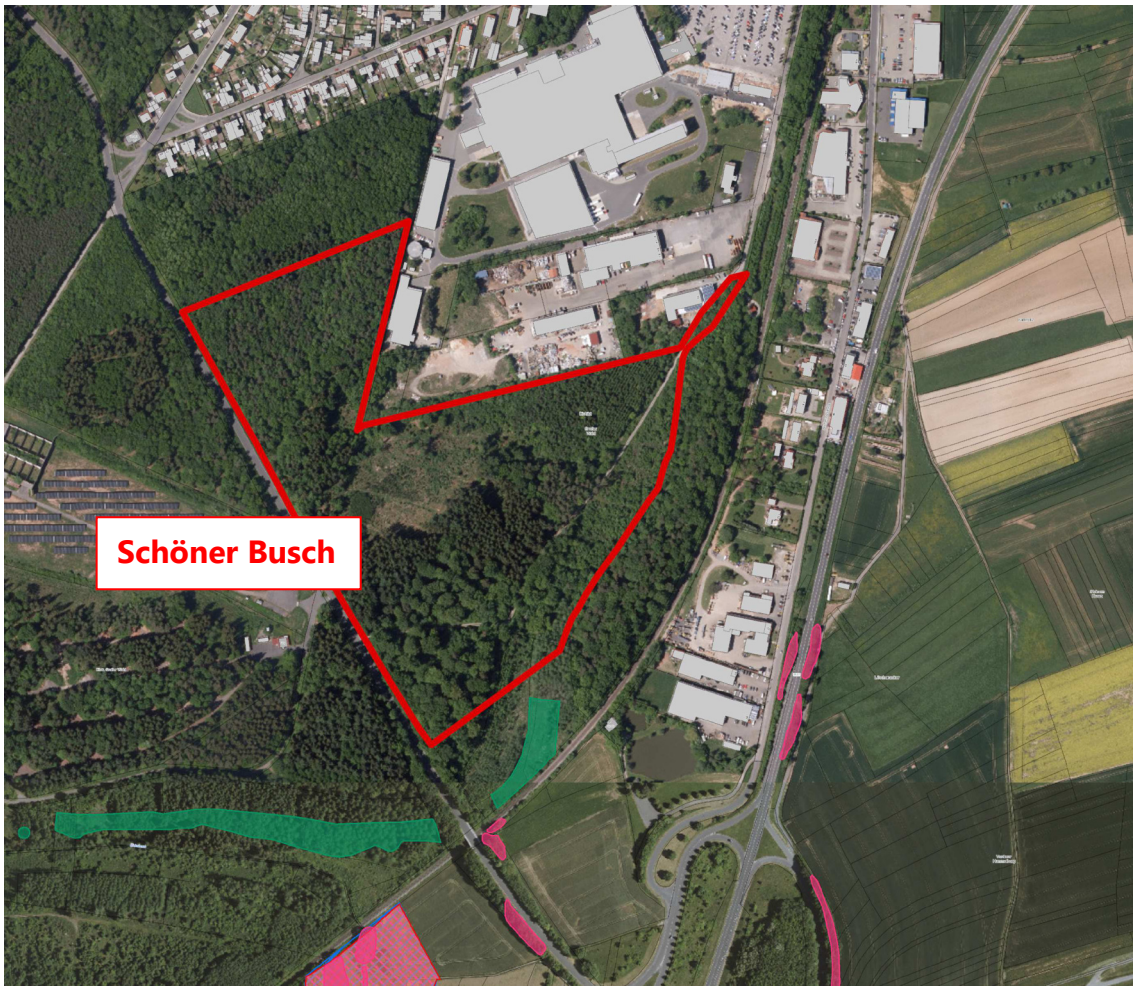


Abb. 2: Luftbild (Quelle: LUBW)

2. Verfahrensdaten

Beschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans (in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes)	03.05.2016
Billigung des Vorentwurfs (in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes)	03.05.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	vom 28.11. bis 13.01.2017
Wiederholung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	vom 16.06. bis 21.07.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	vom 28.11. bis 13.01.2017
Entwurfsbeschluss (in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes)	27.03.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom 23.04. bis 25.05.2018
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	vom 23.04. bis 25.05.2018
Beschluss zur erneuten Offenlegung (in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes)	__.__.____
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom __.__. bis __.__.____
Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	vom __.__. bis __.__.____
Feststellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes)	__.__.____
Antrag auf Genehmigung beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis	__.__.____
Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans	__.__.____
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	__.__.____
Wirksamwerden der 3. Änderung des Flächennutzungsplans	__.__.____

Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 (LEP 2002):

- Die Stadt Walldürn gehört zum Ländlichen Raum.
- Walldürn liegt auf der Landesentwicklungsachse Meckesheim - Mosbach - Adelsheim/Osterburken - Buchen (Odenwald) - Walldürn/Hardheim (- Tauberbischofsheim) und auf der Achse Walldürn/Hardheim (- Miltenberg).
- Walldürn ist dem Mittelbereich Buchen zugeordnet.

Für den ländlichen Raum enthält der Landesentwicklungsplan folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

- Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden. In Gebieten, die für die Nah-, Ferien- und Kurerholung geeignet sind, soll der Tourismus insbesondere durch entsprechende Infrastrukturangebote gefördert werden. (G)
- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichend und attraktive Arbeitsplätze-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden. (G)
- Die Standortvoraussetzung zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern. (G)
- Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichend Freiräume erhalten werden. (Z)

2.2 Regionalplanung

Die Ziele des Landesentwicklungsplanes werden im Regionalplan weiter kartographisch und inhaltlich konkretisiert. Für den Verwaltungsraum ist hierzu der seit 2014 gültige Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar heranzuziehen. Als wesentliche zu beachtenden

Grundsätze für die Siedlungsentwicklung und -gestaltung, Ausweisung zur Siedlungssteuerung und zum Freiraumschutz wurden darin festgelegt:

- Walldürn liegt auf den großräumigen Entwicklungsachsen „Heidelberg – Neckargemünd – Meckesheim – Waibstadt/Neckarbischofsheim – Aglasterhausen – Mosbach – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim – (Tauberbischofsheim)“ und „(Miltenberg) – Walldürn – Buchen (Odenwald) – Osterburken – Adelsheim – (Möckmühl)“.
- Walldürn wird dem Ländlichen Raum zugeordnet.
- Walldürn gehört zu den „Siedlungsbereichen Gewerbe“. In diesen Bereichen ist die Bestandsicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessen Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedelungen vorhalten. Hierzu ist der regionale Industriepark VIP vorgesehen.
- Walldürn und Hardheim sind als gemeinsames Unterzentrum ausgewiesen und erfüllen die qualifizierte Grundversorgung für ihren Verflechtungsbereich.
- Die Erweiterungsfläche für das Unternehmen Procter & Gamble „Schöner Busch“ ist als „Sonstige Waldfläche“ dargestellt und stellt eine nachrichtliche Übernahme dar.

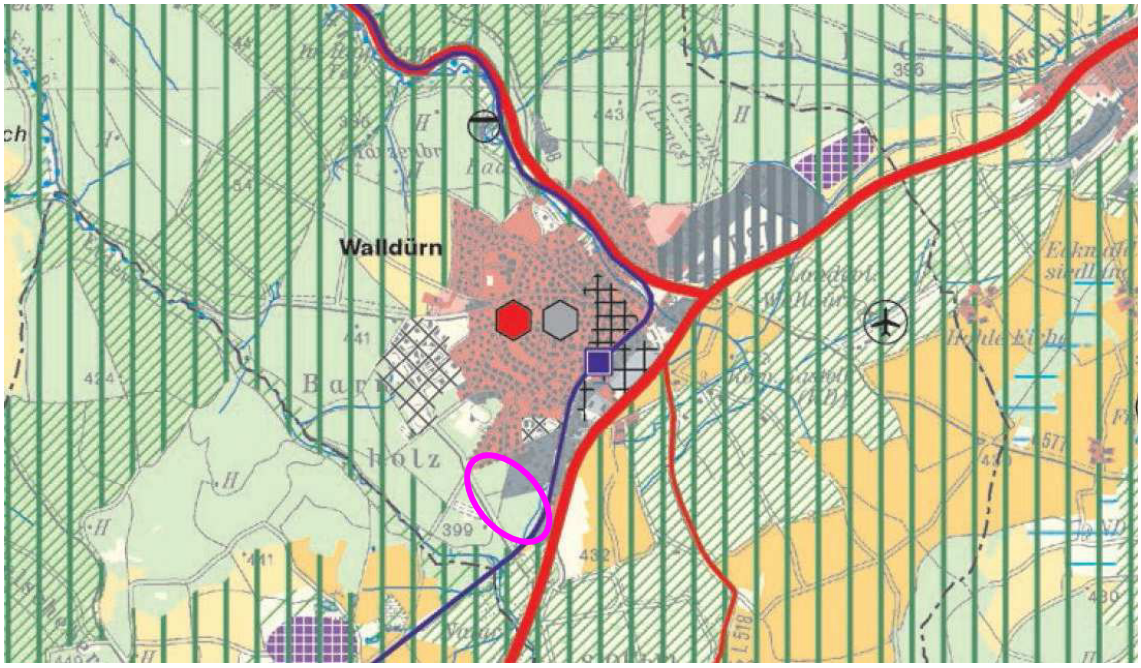


Abb. 3 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

3. Gewerbeflächenbedarf

Gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeri-

ums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg gibt es für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs keinen pauschalen Flächenansatz. Dies ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht sinnvoll. Gemäß diesen Vorgaben des Hinweispapiers wird auch für die Stadt Walldürn auf eine rechnerische Bedarfsermittlung verzichtet.

Die Entscheidung über die Verlagerung der Produktion von Kronberg nach Walldürn hat für den Standort Walldürn eine Verlagerung von ca. 200 Arbeitsplätzen mit sich gezogen. Diese führt dazu, dass Familien aus dem Raum Frankfurt in das Einzugsgebiet von Walldürn ziehen, Mitarbeiter vom Standort Walldürn die Möglichkeit bekommen sich weiter zu entwickeln und Positionen geschaffen werden für externe Einstellungen. Die positive Entwicklung der Marke Braun hat weiterhin zu Investitionen geführt, die sich im hochtechnologischen Equipment wiederspiegeln. Dieses bestätigt die Ausrichtung in eine erfolgreiche Zukunft des Standorts.

Die Ausbildungswerkstatt am Standort wurde erweitert und die Anzahl der Auszubildenden für die nächsten Jahre um 1/4 auf insgesamt 20 Ausbildungsplätze pro Jahr erhöht. Das Angebot erstreckt sich über 5 technische Ausbildungsberufe sowie den Beruf Industriekauffrau/-mann. Somit wurde nicht nur in die Größe der Ausbildungswerkstatt, sondern auch in das Equipment investiert. Dieses bietet den Auszubildenden eine attraktive Ausbildung auf hohem Niveau.

Durch unser internes Weiterentwicklungsprogramm, was im Rahmen der Verlagerung des Packcenters ins Leben gerufen wurde, um Mitarbeitern ohne technische Ausbildung eine berufliche Perspektive zu geben, konnte am Standort Walldürn bereits 13 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine technische Grundausbildung gegeben werden. Durch diese Voraussetzung wurde Mitarbeitern die Möglichkeit geschaffen, sich auf neue Anforderungen anzupassen und somit weiterhin in Beschäftigung zu bleiben.

All diese personellen Maßnahmen dienen dazu das Werk für die nächste Generation aufzustellen und weiterhin in der Region ein attraktiver Arbeitgeber zu sein.

Das Unternehmen Procter & Gamble hat nach eigener Aussage mit dem Abschluss der aktuell laufenden Baumaßnahmen alle Expansionsmaßnahmen in den heutigen Grenzen des Werksgeländes ausgeschöpft. Für Procter & Gamble sind Betrachtungen sowie Investitionen hinsichtlich der Weiterentwicklung des Standortes in Walldürn eng mit der Frage verbunden, ob und in welchem Umfang mögliche Erweiterungsflächen bestehen. Speziell die konzerninternen Mitbewerber in Osteuropa weisen hierbei weitreichende Expansionsmöglichkeiten auf. Um den Standort zu sichern und die Weiterentwicklung des Unternehmens zu ermöglichen, müssen im Flächennutzungsplan deshalb neue gewerbliche Bauflächen in direkter Anbindung an das Gelände von Procter & Gamble zur Standortsicherung ausgewiesen werden. Die Stadt Walldürn möchte daher dem ortsansässigen und regional bedeutsamen Unternehmen Procter & Gamble diese notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten schaffen.

Andere Standorte kommen für die Entwicklung von Procter & Gamble nicht in Frage, da für wirtschaftliche und ökologisch sinnvolle Betriebsabläufe mit kurzen Wegen die unmittelbare Nähe zum Stammwerk erforderlich ist.

Die Bauflächenausweisung dient ausschließlich der Entwicklung des Unternehmens Procter & Gamble. Anderweitige Ansiedlungen von Gewerbebetrieben sind aufgrund der aktuellen noch vorhandenen Potentiale ausgeschlossen. Diese können sich in den noch vorhandenen gewerblichen Bauflächen in Walldürn oder im Gewerbepark VIP ansiedeln.

Gemäß Plansatz 5.3.5 -Z- Landesentwicklungsplan 2002 BW (LEP) sind Eingriffe in Wälder mit besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen auf das Unvermeidbare zu beschränken. Solche Waldverluste sollen möglichst in der Nähe der Eingriffe in Abstimmung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landwirtschaft durch Aufforstung von geeigneten Flächen ausgeglichen werden.

Bei dem oben genannten Plansatz handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung. Nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes ist die Unvermeidbarkeit der Waldinanspruchnahme aufgrund der Betriebserweiterung gegeben. Ein Zielverstoß liegt demnach nicht vor. Die raumordnerische Vorgabe bezüglich des Waldausgleiches werden im Rahmen des Verfahrens zur Waldumwandlungserklärung umgesetzt.

4. Erläuterung der Baufläche

Es erfolgen im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 die Ausweisung der gewerblichen Baufläche „Schöner Busch“:

- geplante G-Fläche, 14,0 ha

Es erfolgt die Ausweisung einer G-Fläche. Die abschließende Ausgestaltung der Nutzungsarten wird erst auf der nachgeordneten Ebene eines Bebauungsplanes erfolgen, um die konkreten Bedürfnisse des Gewerbebetrieb Procter & Gamble berücksichtigen zu können. Zum bestehenden Wohngebiet „Barnholz“ im Norden wird ein Grünpuffer 130 m vorgesehen. Die Fläche bleibt als Waldfläche erhalten. Durch die Vergrößerung des Grünpuffers soll der im Nordwesten angrenzenden schutzwürdigen Wohnbebauung des reinen Wohngebiets „Barnholz“ Rechnung getragen werden. Die Teilfläche grenzt teilweise direkt an das bestehende Firmengelände von Procter & Gamble und erlaubt dem Unternehmen eine Weiterentwicklung mit einer günstigen Anbindung an den eigenen Bestand. Andere Flächenbereiche können nicht vorgehalten werden, da in südwestlicher Richtung durch Bahnanlagen sowie im nördlichen Bereich durch Wohnbebauung dies nicht möglich ist.

Entlang der bestehenden Bahnlinie wird die Bauflächenausweisung insoweit zurückgenommen, dass der parallel zur Bahnlinie verlaufende Barnholzgraben nicht mehr tangiert wird. Gleichzeitig wird bereits im Flächennutzungsplan der Gewässerrandstreifen von 10 m freigehalten. Durch die Rücknahme der Bauflächen werden auch die erforderlichen Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten.

Im Süden wird die Bauflächenausweisung ebenfalls zurückgenommen. Dadurch wird das dort vorhandene Waldbiotop „Feuchtbrache Rotenbuckel S Walldürn“ mit einer Fläche von 3.230 m² (vgl. Abb. 4) nicht mehr überplant. Weitere Schutzgebietsausweisungen sind in der Teilfläche nicht betroffen.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde damit die Gewerbeflächenausweisung von 21,6 ha auf 14,6 ha reduziert. Aufgrund der Anregungen aus der Offenlegung wurde die Lage des Barnholzgrabens anhand von georeferenzierten hochauflösenden Luftbildern neu aufgenommen. Um das Gewässer vollständig aus der geplanten Baufläche zu nehmen wurde die Bauflächenausweisung nochmals von 14,6 ha auf 14,0 ha reduziert.

Auf der Fläche befindet sich aktuell eine Waldfläche. Für die Umsetzung dieser Fläche wird ein forstrechtlicher Ausgleich erforderlich. Dieser wird im Rahmen des Verfahrens zur Waldumwandlungserklärung festgelegt.

Um die Waldinanspruchnahme gemäß Plansatz 5.3.5 -Z- Landesentwicklungsplan 2002 BW (LEP) so gering wie möglich zu halten und auf das Unvermeidbare zu beschränken, wurde im Norden eine Pufferfläche zum bestehenden Wohngebiet berücksichtigt und im Südosten der Barnholzgraben (Gewässer II. Ordnung) sowie das Wald Biotop „Freuchtbrache Rotenbuckel S Walldürn“ freigehalten.

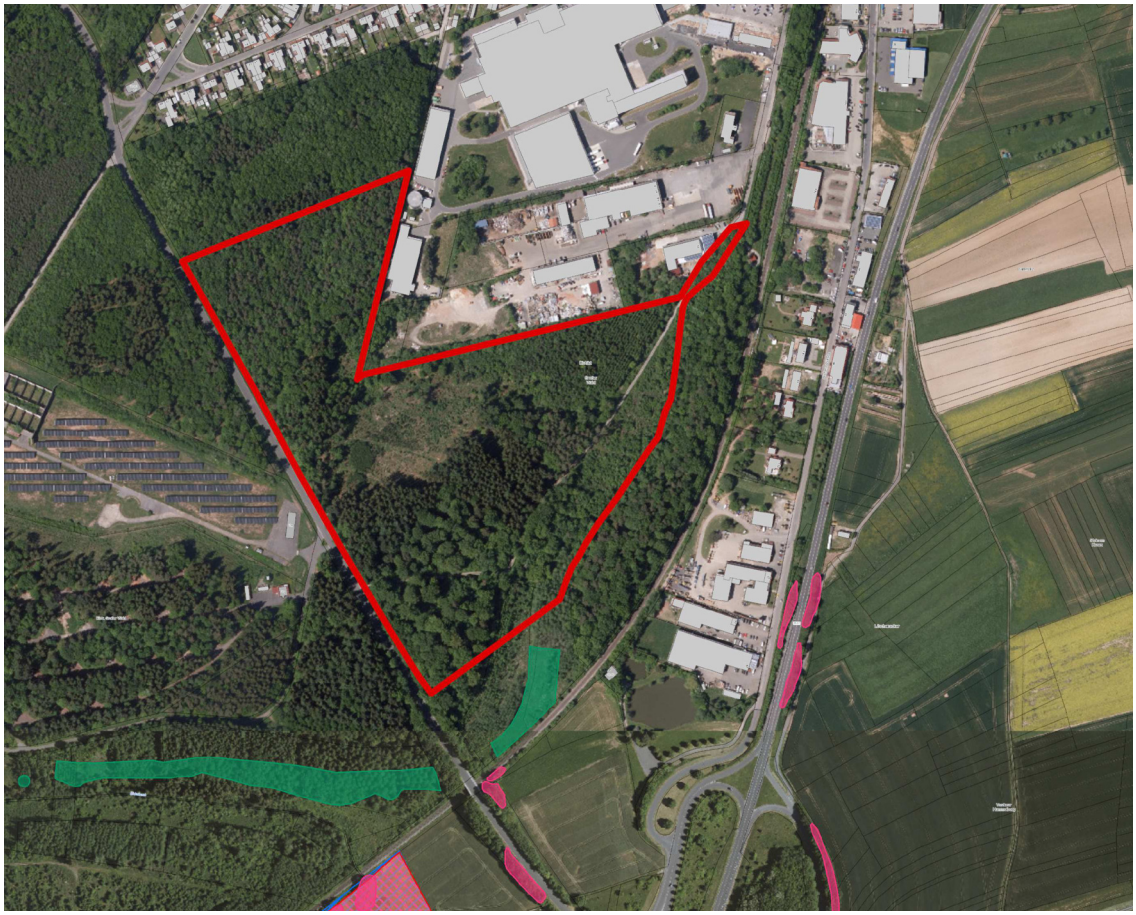


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: LUBW)

5. Erschließung

5.1 Versorgung

Die Stromversorgung (20 kV) kann über die Trafostation Dr.-Heinrich-Köhler-Straße durch Ersetzten des bestehenden Kabels entlang der Panzerstraße erfolgen. Um einen Ringschluss zu erlangen, könnte über die Trafostation Barnholz sowie über die Verlängerung der 20 kV Trasse in Höhe des Lärchenwegs durch eine Verlängerung den Ring schließen. So wäre eine Versorgungssicherheit von n – 1 gegeben.

In der Waldstraße nördlich des Plangebiets ist bereits eine Gas-Mitteldruckleitung vorhanden. Die Gasversorgung des Gebiets kann über die Verlängerung der Versorgungsleitung an der Kreuzung Dr.-Heinrich-Köhler-Straße / Waldstraße und am neuen Eingang von P & G erfolgen.

Die Wasserversorgung kann über eine Parallelverlegung der Wasserleitungen zur Gastrasse erfolgen. Nach W 305 ist eine Löschwasserbereitstellung von 48 m^3/h realisierbar.

5.2 Entsorgung

Das Plangebiet muss gemäß den gesetzlichen Vorgaben in einem Trennsystem entwässert werden. Da das Gelände niedriger als das städtische Abwassernetz liegt, soll das Schmutzwasser von der tiefsten Stelle des Geländes am südlichsten Rand des Plangebiets über eine Pumpstation, entweder entlang des südöstlichen Plangebietsrandes Richtung Waldstraße oder parallel zur Panzerstraße in Richtung Dr.-Heinrich-Köhler-Straße, gepumpt und dort in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt der Topographie folgend in Richtung Süden. Das Niederschlagswasser soll über ein Regenrückhaltebecken am südlichsten Rand des Gebietes in den Eiterbach eingeleitet werden. Entlang der Bahnlinie verläuft der Barnholsgraben (Gewässer II. Ordnung) Richtung Süden, welcher erhalten werden muss.

Aktuell wird am Ende der Straße „Im Barnholz“ ein Regenüberlaufbecken (RÜB) geplant. Das RÜB befindet sich innerhalb der westlichen Teilfläche „Schöner Busch“ am nordöstlichen Rand des Gebietes und dient der Niederschlagswasserentsorgung des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Procter & Gamble. Das RÜB erfüllt für das Plangebiet somit keine Funktion.

6. Lärmimmissionen

Um im Sinne einer auf Lärmschutz bedachten Bauleitplanung Immissionskonflikte an der schutzwürdigen Bebauung außerhalb des Plangebiets vorzugreifen, werden im folgenden Aussagen und Hinweise für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung gemacht.

Immissionskonflikte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung durch die geplanten Gewerbeflächen können auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht ausge-

schlossen werden. Um Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu vermeiden und späteren Richtwertüberschreitungen der TA Lärm entgegenzuwirken, ist nach DIN 18005 bei Unterschreitung der Mindestabstände der Gewerbeflächen zu den schutzbedürftigen Nutzungen eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 durchzuführen. Eine verbindliche Regelung hierzu ist nur auf Ebene der Bebauungsplanung und nicht auf Ebene des Flächennutzungsplans möglich. Bei der Dimensionierung der Emissionskontingente sollten die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden, um die Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzungen im Einwirkbereich der Immissionsorte zu berücksichtigen.

Welche konkreten Einschränkungen für eine gewerbliche Nutzung entstehen, ist auf Ebene der Bebauungsplanung konkret zu ermitteln. Erst auf Ebene der Bebauungsplanung können bebauungsplanrechtlich mögliche Festsetzungen, wie z.B. die Realisierung eines Lärmschutzwalles berücksichtigt werden. Ein entsprechend dimensioniertes aktives Lärmschutzbauwerk kann das reine Wohngebiet im Norden vor unzulässigen Geräuschimmissionen schützen und sicherstellen, dass die gewerblichen Flächen weitgehend ohne Einschränkungen nutzbar sind.

7. Umweltplanung

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad mit den Behörden ein Umweltbericht durch das Büro für Umweltplanung – Simon erarbeitet und eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Für die Erweiterungsfläche für Procter & Gamble wird ein forstrechtlicher Ausgleich erforderlich. Hierzu wird im weiteren Verfahren eine Grundkonzeption zum Waldausgleich erstellt.

7.1 Artenschutz

Europäische Vogelarten

Es wurde eine ornithologische Untersuchung durchgeführt, um die vorkommenden Vogelarten festzustellen. Die vorkommenden Arten wurden im Umweltbericht dokumentiert. In nachgelagerten Bebauungsplan- oder Genehmigungsverfahrens müssen die Brutvogelarten entsprechend den geltenden Methodenstandards erfasst werden. Auf dieser Grundlage kann dann fachgerecht geprüft werden, ob Verbotstatbestände des Artenschutzrechts ausgelöst werden können und wie ggf. ihr Eintreten durch Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichmaßnahmen verhindert werden kann.

Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

In der Abschichtung konnten viele der in Baden-Württemberg lebenden Arten der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden, da sie im Gebiet nicht vorkommen oder die vorliegenden Lebensraumstrukturen nicht ihren Habitatansprüchen entsprechen.

Am Ende der Abschichtung bleiben die Haselmaus, 14 Arten aus der Gruppe der Fledermäuse, die Reptilien Schlingnatter und Zauneidechse, bei den Amphibien die Gelb-

bauchunke, der Kammmolch und der Laubfrosch, die Schmetterlinge Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer und die Dicke Trespe und der Frauenschuh bei den Pflanzen übrig.

Sie sollten in nachgelagerten Verfahren näher untersucht bzw. geprüft werden. Wobei bei den Offenlandflächen nur die im Offenland möglichen Arten betrachtet werden müssen und im Wald nur die dort vorkommenden.

Detaillierte Aussagen können dem Umweltbericht entnommen werden.

7.2 Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Vorbehaltlich einer genauen Ermittlung innerhalb nachgelagerter Planungsverfahren werden die Eingriffe in die beiden Schutzgüter „Pflanzen und Tiere" sowie „Boden und Grundwasser" zu einem Kompensationsdefizit von rd. 3.191.840 Ökopunkten *(Anpassung erfolgt nach Überarbeitung des Umweltberichts)* führen, welches durch Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes ausgeglichen werden muss.

Die Höhe des erforderlichen Ausgleichs lässt sich, wie bereits in Kapitel 4 des Umweltberichts aufgeführt, dadurch verringern, dass insbesondere Flächen am Rand zur Eingrünung und Einbindung ins Landschaftsbild genutzt, Grünflächen und Flächen für Anpflanzung in den Gebieten festgesetzt und auch Dachflächen und Fassaden begrünt werden.

Neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich wird für die Inanspruchnahme der Waldflächen zudem ein forstrechtlicher Ausgleich erforderlich. Der erforderliche Waldausgleich bemisst sich mit dem in Kapitel 5 des Umweltberichts ermittelten Flächenumfang auf rd. 18,9 ha *(Anpassung erfolgt nach Überarbeitung des Umweltberichts)*.

Detaillierte Aussagen können dem Umweltbericht entnommen werden.

7.3 Klimaschutz

Klimaschutz hat auch eine städtebauliche Dimension und ist daher bei der Erstellung von Bauleitplänen gem. § 1a Abs. 5 BauGB verstärkt zu berücksichtigen. Die klimabezogenen Ermittlungen und Bewertungen sind dabei Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und werden im Umweltbericht, der ein Teil der Begründung ist, ausführlich dargestellt.

Nach einer ersten Voreinschätzung stellen sich die Art und der Umfang der Planung aufgrund der Größe des Plangebiets als klimarelevant dar.

Um negative Auswirkungen auf das Klima zu vermeiden bzw. möglichst gering zu halten, sind folgende Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz und zur Verbesserung des örtlichen Klimas aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und begründbar:

- Grünflächen
- Wasserflächen
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewächsen
- Begrünung von Fassaden und Flachdächern

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation, d. h. in diesem Fall ist das Gewicht als hoch zu bewerten.

Die weiteren städtebaulichen Belange wie die Raumbildung und Ortsrandgestaltung sowie die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens sind gleichrangig zum Klimaschutz.

Im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ist festzusetzen, dass die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie zulässig ist. Durch Festsetzungen zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauköperstellung ist auf Ebene der Bebauungsplanung eine optimierte Orientierung und geringe gegenseitige Verschattungen sowie eine ausreichende Belichtung von Gebäuden zu gewährleisten. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

Ein weiterer verstärkter Einsatz erneuerbarer Energien über die ohnehin schon strengen fachgesetzlichen Vorgaben hinaus wird im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage der konkreten Vorhabenplanung und des dann absehbaren Energiebedarfs geprüft. Eine Möglichkeit wäre z.B. die innerbetriebliche Nutzung von Abwärme mittels Wärmepumpen, um die betriebliche Energie- und Wärmeversorgung zu unterstützen und damit den Verbrauch fossiler Brennstoffe zu reduzieren.

Im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ist zudem eine verträgliche Oberflächenwasserableitung zu gewährleisten. Dabei sind insbesondere Starkregenereignisse zu berücksichtigen (siehe auch Kap. 8 Hinweise). Um den Versiegelungsgrad zu verringern, ist auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, inwieweit versickerungsfähige Bodenbeläge aufgrund der gewerblichen Nutzung festgesetzt werden können. Schadstoffeinträge durch die gewerbliche Nutzung sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Zudem ist durch eine Retention eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers an die Vorflut zu gewährleisten. Die erforderliche Dimensionierung ist auf Grundlage des konkreten Vorhabens zu bemessen.

Des Weiteren ist im Rahmen der Entwässerungsplanung zu prüfen, ob das Wald-Biotop „Feuchtbrache Rotenbuckel S Walldürn“ in ein fachlich sinnvolles Feuchtgebiets- bzw. Entwässerungskonzept eingebunden werden kann.

Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn prüft im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans die Erforderlichkeit zur Erstellung eines Klimaschutzkonzepts.

8. Hinweise für nachfolgende Bebauungsplanverfahren

Für die Durchführung nachfolgender Bebauungsplanverfahren werden folgende Hinweise und Anregungen gegeben:

- <u>Bodenschutz:</u>
  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) wird hingewiesen. Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sofern z. B. bei der baulichen Nutzung in das Grundwasser eingegriffen bzw. Grundwasser freigelegt wird, sind die erforderlichen Maßnahmen mit dem Landratsamt, Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Je nach Vorhaben sind ggf. zusätzliche Maßnahmen/Aufwendungen erforderlich.
Zu versiegelnde Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (z. B. wasserdurchlässige Beläge für Stellflächen, Garagenzufahrten usw.). Auf die §§ 1 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) sowie 1 und 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) wird besonders verwiesen.

- <u>CKW-Schadensfall:</u>
  Die Planflächen liegen im weiteren Umfeld eines CKW-Schadensfalls und es könnten CKW-Belastungen des Grundwassers vorhanden sein bzw. können solche nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Erkundungsergebnisse für das tiefere Grundwasser im Bereich der Flächen der Plangebiete liegen nicht vor. Sollten Grundwassernutzungen (insbes. Grundwasserentnahmen mittels tiefer Brunnen) vorgesehen sein, sind gegebenenfalls Einflussnahmen auf die Ausbreitung der CKWs im Grundwasser zu überprüfen.
- <u>Lärmimmissionen:</u>
  Für die Teilfläche „Schöner Busch“ sind von den militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. In unmittelbarer Nähe zu der geplanten Bebauung befindet sich in südlicher Richtung der Standortübungsplatz Walldürn und in nordwestlicher Richtung ca. 500 m entfernt die Nibelungen-Kaserne. Von den Liegenschaften gehen am Tag und zur Nachtzeit Lärmimmissionen aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von der Bundeswehrliegenschaft und Standortübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Schießbetrieb etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Der Immissionsrichtwert nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm beträgt für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Industriegebieten und damit auch für militärische Liegenschaften der Bundeswehr bei Tag und in der Nacht 70 dB (A).
- <u>Emissionskontingentierung:</u>
  Immissionskonflikte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung durch die geplanten Gewerbeflächen können auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht ausgeschlossen werden. Um Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu vermeiden und späteren Richtwertüberschreitungen der TA Lärm entgegenzuwirken, ist nach DIN 18005 bei Unterschreitung der Mindestabstände der Gewerbeflächen zu den schutzbedürftigen Nutzungen auf Ebene der Bebauungsplanung eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 durchzuführen. Bei der Dimensionierung der Emissionskontingente sollten die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden, um die Vorbelastung

durch bestehende gewerbliche Nutzungen im Einwirkbereich der Immissionsorte zu berücksichtigen.

- Einzelhandelsausschluss:
  Einzelhandelsbetriebe sind generell auszuschließen.
- Biotopschutz:
  Auf Ebene der Bebauungsplanung ist zu prüfen, ob das Wald-Biotop „Feuchtbrache Rotenbuckel S Walldürn" in ein fachlich sinnvolles Feuchtgebiets- bzw. Entwässerungskonzept eingebunden werden kann.
- Starkregenereignisse:
  Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen ist 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 zu beachten.
- Abwasserbeseitigung:
  § 55 Abs. 2 WHG besagt: Niederschlagwasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

  Es wird empfohlen Niederschlagswasser von gewerblich / industriell genutzten Hof- / Verkehrsflächen aus Gründen der Vorsorge in den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal abzuleiten, da die Nutzung der Hofflächen und damit die Verschmutzung des Regenwasserabflusses meist im Voraus nicht zuverlässig abgeschätzt werden kann (siehe auch Arbeitshilfe Regenwasser, LfU Mai 2005, Ziff. 3.5). Falls die Nutzung von Hofflächen bzw. Teilflächen hinreichend vorhersehbar ist oder wenn Maßnahmen zum „Erstverwurf', z. B. mit einer Schmutzfangzelle getroffen werden oder das Niederschlagswasser ggf. auf eine andere Art und Weise behandelt wird und das Schutzbedürfnis des Gewässers es zulässt, wäre eine Entwässerung der Hof- und Verkehrsflächen, z. B. in einem modifizierten Trennsystem denkbar ggf. mit entsprechenden Einschränkungen für die Nutzung der Hoffläche.

  Dachflächen könnten, mit Ausnahme von unbeschichteten Metalldeckungen, an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, sofern dies mit dem Schutzbedürfnis des Gewässers vereinbar ist.

  Das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen Kühlaggregate von Kälteanlagen mit Ethylen- oder Propylenglycol im Freien aufgestellt werden, ist in einen Schmutz- oder Mischwasserkanal einzuleiten. Örtliche Einleitbedingen bleiben unberührt (§ 19 Abs. 4AwSV).

  Das auf Umschlagflächen für flüssige wassergefährdende Stoffe anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß als Abfall zu entsorgen oder nach Maßgabe von § 19 Abs. 2 Satz 1 AwSV ordnungsgemäß als Abwasser zu beseitigen (§ 28 AwSV).

Für Umschlagflächen von Umschlaganlagen für feste wassergefährdende Stoffe gilt § 26 Abs. 1 AwSV entsprechend.

Flächen von Umschlaganlagen (wassergefährdender Stoffe) des intermodalen Verkehrs sind gemäß § 29 AwSV zu entwässern. Auf § 19 AwSV (Anforderungen an die Entwässerung) wird hingewiesen.

Die qualitative Bewertung des Niederschlagswassers sowie des Schutzbedürfnisses der Gewässer kann z. B. mit dem DWA-Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" oder der „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten", LfU Baden-Württemberg durchgeführt werden.

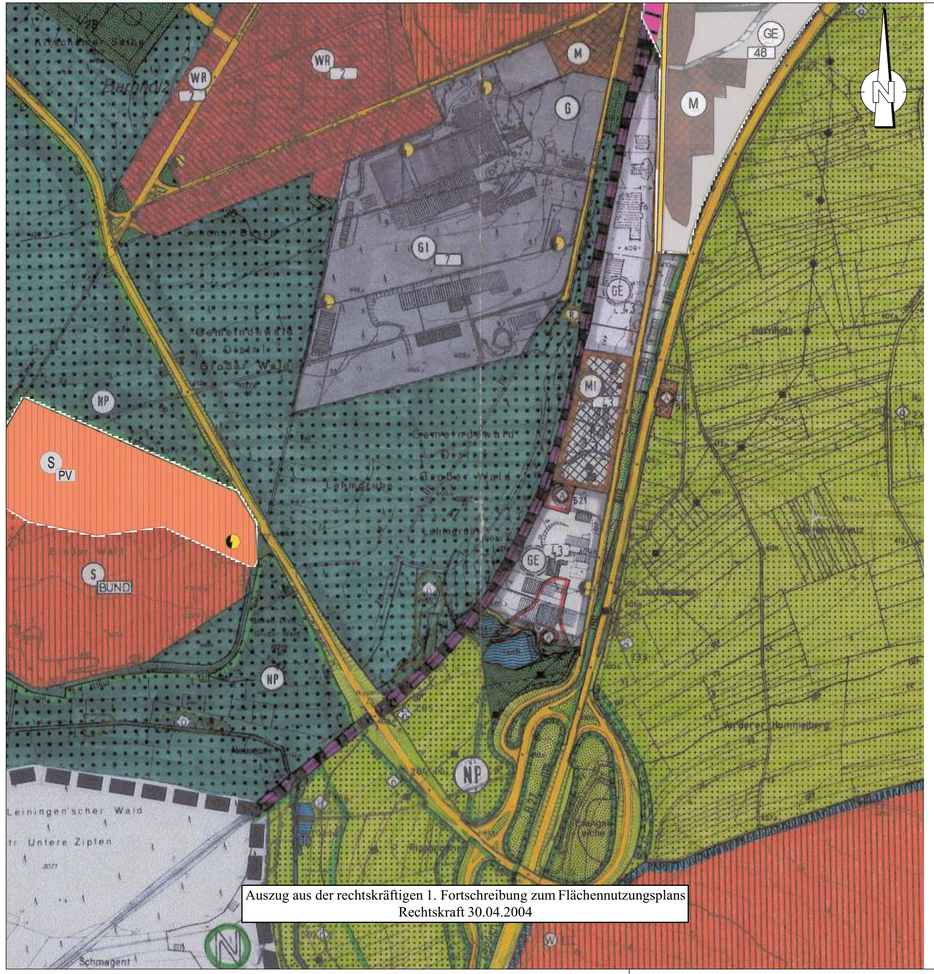
Es wird empfohlen die Entwässerungsplanung frühzeitig mit dem Landratsamt abzustimmen.

- Windbruchgefahr und Sonnenbrandgefahr an Stämmen

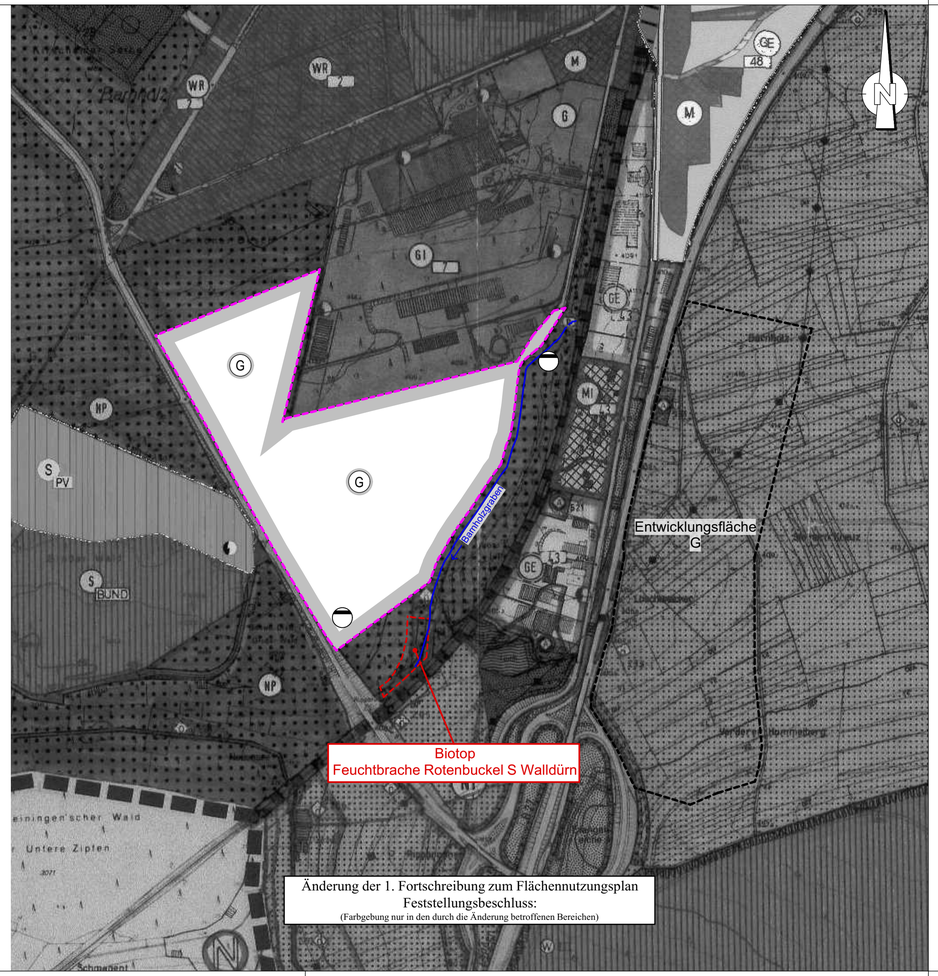
  Die Waldfläche zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und dem bestehenden Wohngebiet ist auf Windbruchgefahr und Sonnenbrandgefahr an den Stämmen zu überprüfen. Ggf. sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen.

9. Angaben zur Planverwirklichung

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Jahres 2019 abgeschlossen werden.



Auszug aus der rechtskräftigen 1. Fortschreibung zum Flächennutzungsplans
Rechtskraft 30.04.2004



Änderung der 1. Fortschreibung zum Flächennutzungsplan
Feststellungsbeschluss:
(Farbgebung nur in den durch die Änderung betroffenen Bereichen)

Legende der Änderung:

- geplante gewerbliche Baufläche
- geplantes Regenrückhaltebecken
- Grenze der FNP-Änderung
- Biotop (LUBW)
- Entwicklungsfläche Gewerbe
- Gewässer (Barnholzgraben)

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

AUSZUG AUS DER 1. FORTSCHREIBUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Anlage zu Karte 1.0 Walldürn

M ~ 1:5000

Änderung des Flächennutzungsplanes 2015
im Bereich Walddistrikt Großer Wald, Abteilung Schöner Busch, Gemarkung Walldürn

Planfertiger:
IFK INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

Flächennutzungsplanänderung:
Ziel und Zweck ist die Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen, um der Firma Procter & Gamble Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.
Gemarkung Walldürn, Stadt Walldürn.

Rechtskraft 1. FNP-Fortschreibung:
30.04.2004

Beschlussfassung zur Änderung:
27.11.2002

Änderung	Datum	Änderung	Datum
bearbeitet am:	25.06.2018	genehmigt am:	
ausgefertigt am:		rechtskräftig seit:	

Anlage: 2

Fertigung: