



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

Flächennutzungsplan 2030

13. Änderung

(vormals: Änderung des Flächennutzungsplans 2015)

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

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Erneute Offenlegung (Änderungen sind rot markiert.)

Planstand: 25.09.2023

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

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 Entwurf | 1 |
| 1.5 | Bezeichnung des Verfahrens | 2 |
| 2. | Verfahrensdaten | 3 |
| 3. | Übergeordnete Planungsvorgaben | 4 |
| 3.1 | Landesplanung | 4 |
| 3.2 | Regionalplanung | 4 |
| 4. | Gewerbeflächenbedarf | 6 |
| 5. | Erläuterung der Baufläche | 7 |
| 6. | Erschließung | 8 |
| 6.1 | Versorgung | 8 |
| 6.2 | Entsorgung | 9 |
| 7. | Lärmimmissionen | 9 |
| 8. | Umweltplanung | 10 |
| 8.1 | Artenschutz | 10 |
| 8.2 | Eingriff-Ausgleichsbilanzierung | 12 |
| 8.3 | Klimaschutz | 13 |
| 8.4 | Waldumwandlung | 14 |
| 9. | Hinweise für nachfolgende Bebauungsplanverfahren | 14 |
| 10. | Angaben zur Planverwirklichung | 17 |

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 Entwurf

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 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.

13. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 – Schöner Busch

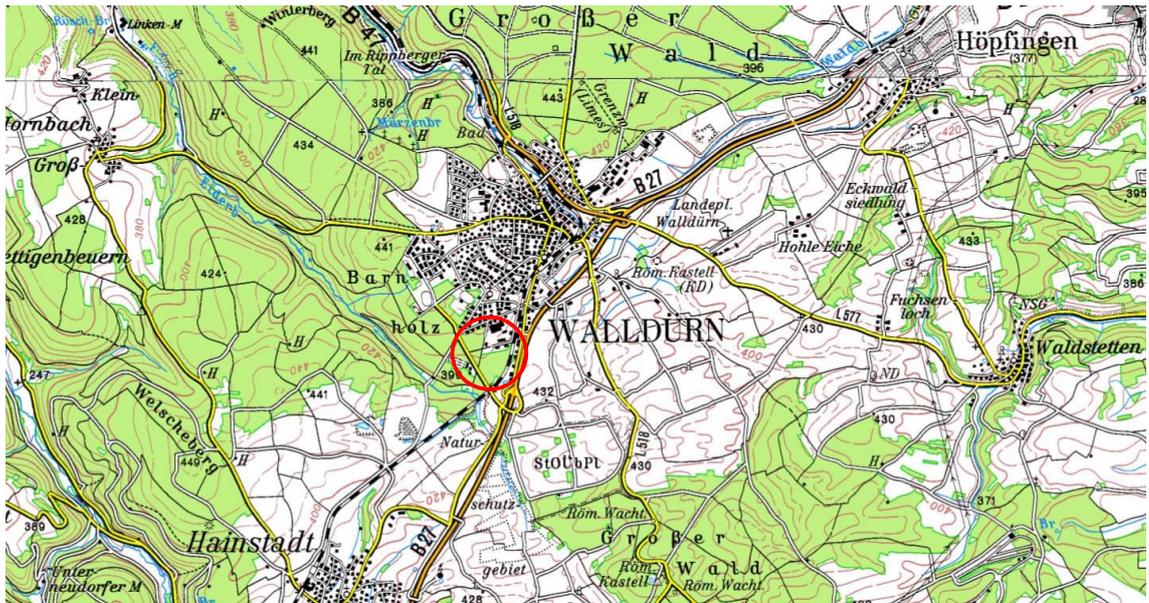


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt)

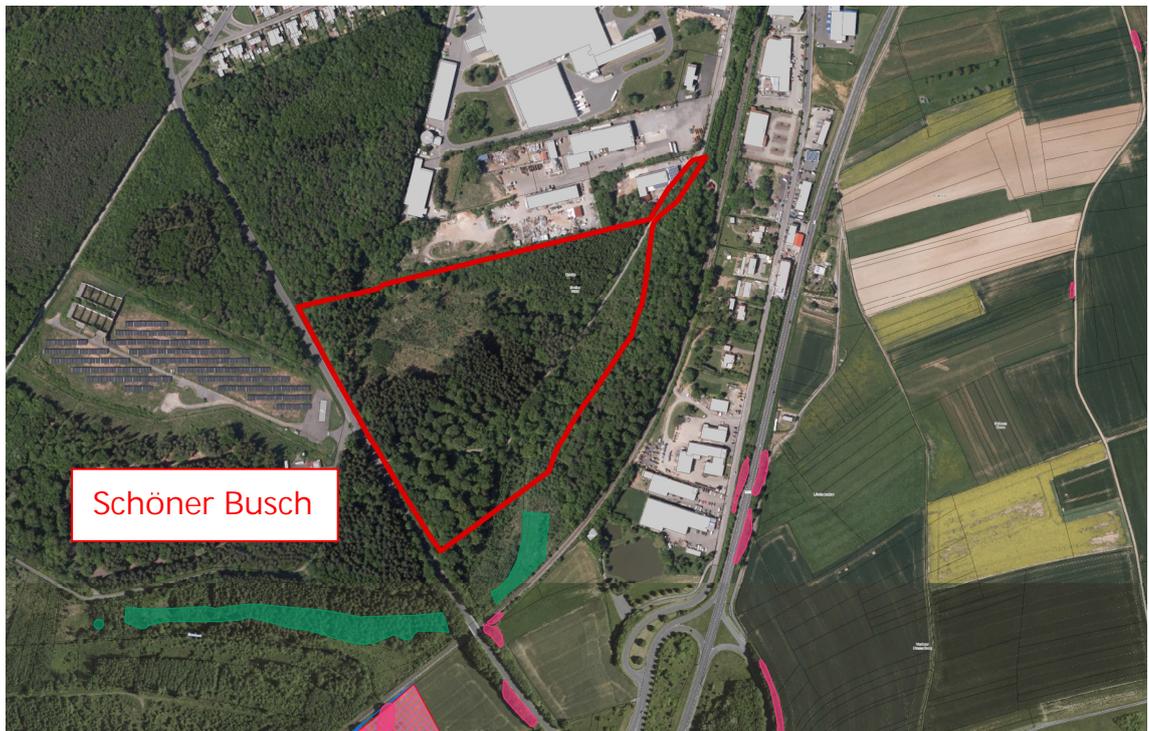


Abb. 2: Luftbild (Quelle: LUBW)

1.5 Bezeichnung des Verfahrens

Das Flächennutzungsplanverfahren wurde mit dem Titel „Änderung des Flächennutzungsplans 2015, im Bereich Walldistrikt Großer Wald, Abteilung Schöner Busch, Gemarkung Walldürn“ gestartet. Aufgrund der langen Verfahrensdauer wurde mittlerweile der Flächennutzungsplan 2030 genehmigt und durch Bekanntmachung wirksam. Daher wird das Flächennutzungsplanverfahren mit dem Titel „Flächennutzungsplan 2030, 13. Änderung, im Bereich Walldistrikt Großer Wald, Abteilung Schöner Busch, Gemarkung Walldürn“ weitergeführt.

2. Verfahrensdaten

| | |
|--|------------------------------|
| Beschluss zur 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 | — . — . — . |

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 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 leistungsgebundenen 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)

3.2 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 – Neckar- gemünd – Meckesheim – Waibstadt/Neckarbischofsheim – Aglasterhausen – Mosbach – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim – (Tauberbischofsheim)“ und „(Milttenberg) – 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 angemessenen 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.

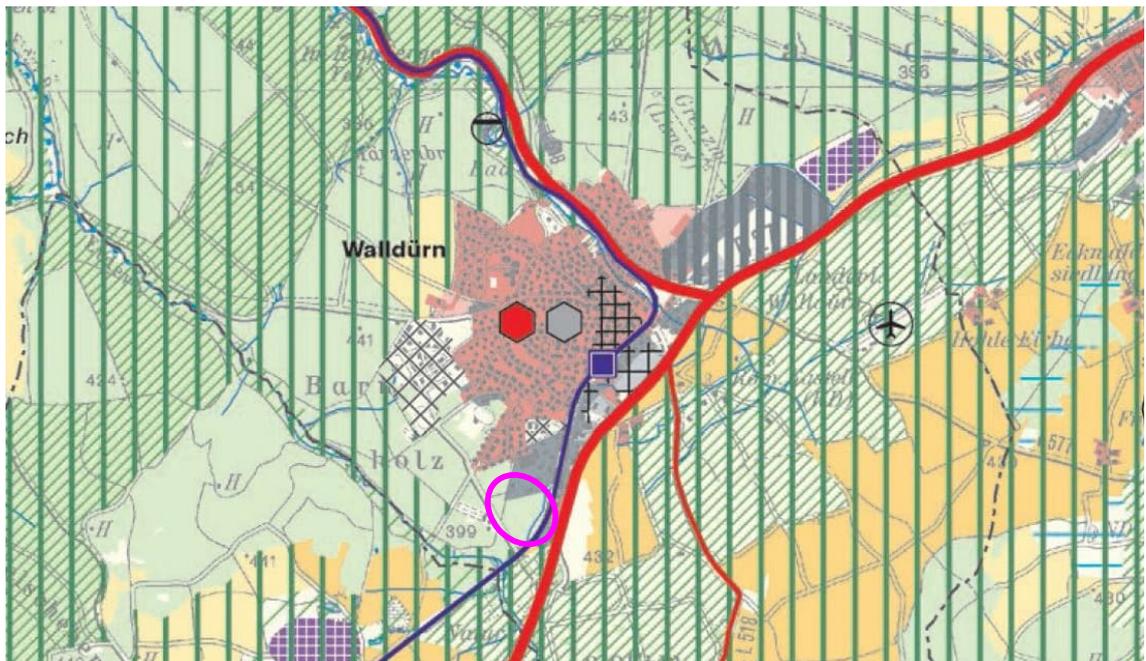


Abb. 3 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

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. Gewerbeflächenbedarf

Gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums 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 widerspiegeln. 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 Industriekaufmann/-frau. 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 das 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.

Das Unternehmen Procter&Gamble hat im Juni 2023 nochmals seine Entwicklungsabsichten und den bestehenden Bedarf nach Erweiterungsflächen gegenüber der Stadt Walldürn bestätigt.

5. Erläuterung der Baufläche

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

- geplante G-Fläche, 10,7 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 Flä-

che 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 10,7 ha reduziert.**

Auf der Fläche befindet sich aktuell eine Waldfläche. Für die Umsetzung dieser Fläche wird ein forstrechtlicher Ausgleich erforderlich. **Zudem ist die Erteilung einer Waldumwandlungserklärung erforderlich (vgl. Kap. 8.4).**

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.

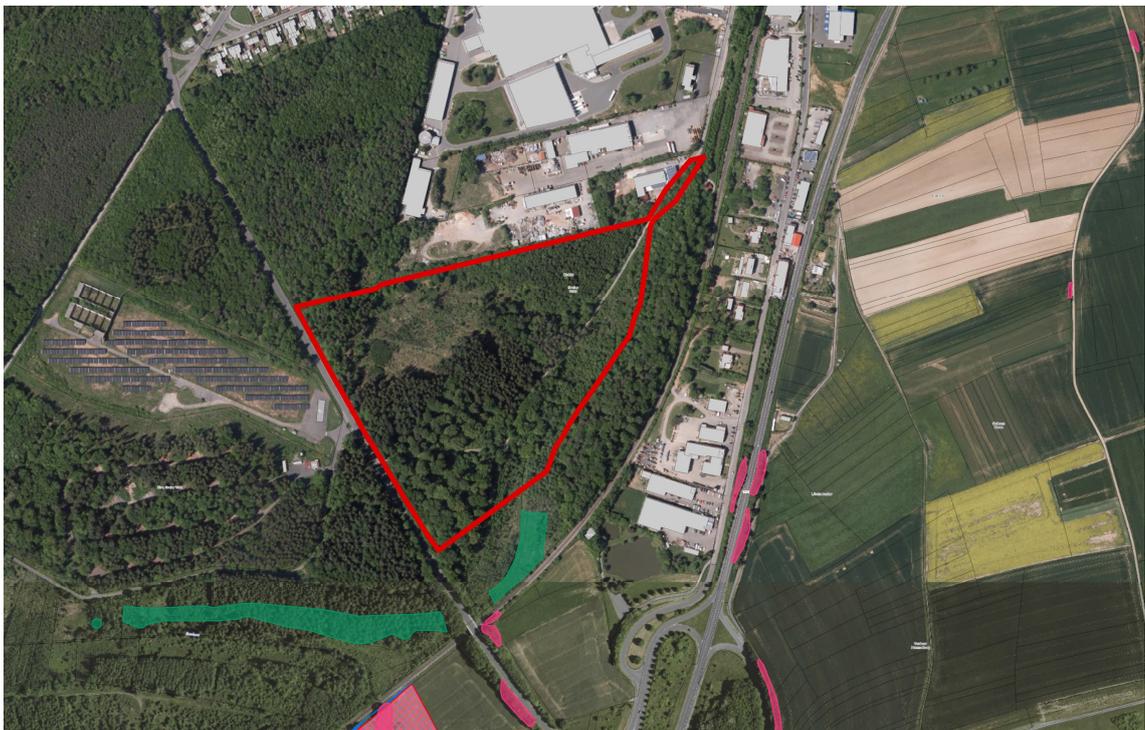


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: LUBW)

6. Erschließung

6.1 Versorgung

Die Stromversorgung (20 kV) kann über die Trafostation Dr.-Heinrich-Köhler-Straße durch Ersetzen des bestehenden Kabels entlang der Panzerstraße erfolgen. Um einen Ringschluss zu erlangen, könnte über die Trafostation Barnholz sowie über die Verlän-

gerung 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 m³/h realisierbar.

6.2 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 Barnholzgraben (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.

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

Lärm herangezogen werden, um die Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzungen im Einwirkungsbereich der Immissionsorte zu berücksichtigen.

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.

8. 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 wurde mittlerweile eine Waldumwandlungserklärung erteilt (vgl. Kap. 7.4).**

8.1 Artenschutz

Europäische Vogelarten

Im Plangebiet gab es 60 Reviere von 29 Brutvogelarten. Wegen der heterogenen Zusammensetzung des Waldes ist das Gebiet relativ artenreich. Es kommen einerseits die koniferengebundenen Arten vor, daneben in den Windwurfflächen Arten der offeneren Gehölzlandschaft. Hinzu kommen alle üblichen Waldvögel einschließlich Wald- u. Gartenbaumläufer.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr
- Regelmäßige Mahd sowie Mulchen der Fläche im Vorfeld von Bauarbeiten
- CEF-Maßnahme: 40 Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter und 10 für Halbhöhlenbrüter

Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird für einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert. Bei der jährlichen Reinigung der Kästen, die im Herbst erfolgen muss, ist die Belegung der Kästen zu dokumentieren und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Die Umsetzung der Maßnahmen, ist erst im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. der Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung notwendig. Im Flächennutzungsplan bzw. in der Waldumwandlungserklärung genügt ein Hinweis.

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 Habitatsprüchen entsprechen.

Im Rahmen des Scopingtermins zur Umweltverträglichkeitsprüfung, die zur Waldumwandlungserklärung notwendig war, wurde vereinbart, neben den europäischen Vogelarten die Artengruppen Fledermäuse, Amphibien und Reptilien und die Haselmaus näher zu untersuchen, was sich mit dem Ergebnis der Abschichtung deckt.

Fledermäuse:

Durch die Detektorbegehungen gelangen insgesamt 157 Fledermausnachweise von mindestens 10 Arten. Weil eine nicht genau unterscheidbare Art dabei war, kann es sich auch um 11 Arten handeln.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr
- Endoskopische Untersuchung von Bäumen mit potentiellen Winterquartieren
- Regelmäßige Mahd sowie Mulchen der Fläche im Vorfeld von Bauarbeiten
- CEF-Maßnahme: Aufhängen von Fledermausgroßraumhöhlen, Fledermaushöhlen und Fledermausflachkästen
- Ausweisung von Prozessschutzflächen (Naturwaldzellen)

Auch bei den Fledermäusen ist die Umsetzung der Maßnahmen erst im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. der Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung notwendig. Im Flächennutzungsplan bzw. in der Waldumwandlungserklärung genügt eigentlich ein Hinweis.

Haselmaus:

Die Haselmaus ist weit verbreitet und es gibt auch Nachweise aus dem TK-Quadranten, in dem der Untersuchungsraum liegt.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Besondere Regelungen zu Gehölzarbeiten zur Baufeldfreimachung
- Endoskopische Untersuchung von Bäumen mit potentiellen Winterquartieren
- CEF-Maßnahme: haselmausbezogene Strukturanreicherung in den nördlich und südlich an das Plangebiet grenzenden Waldflächen
- Ausweisung von Prozessschutzflächen (Naturwaldzellen)

Reptilien, insbesondere Zauneidechse:

Als für Zauneidechsen geeignete Habitate kommen in diesem Waldgebiet nur die Waldränder entlang der Waldwege und an der Panzerstraße in Frage. Dort finden sich auch Reisighaufen, Holzstöße und wie jenseits der Asphaltstraße vor der Photovoltaikanlage abgelagertes Steinmaterial.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Besondere Regelungen zu Gehölzarbeiten zur Baufeldfreimachung
- Vergrämung oder Umsiedlung
- Regelmäßige Mahd sowie Mulchen der Fläche im Vorfeld von Bauarbeiten
- CEF-Maßnahme: Ersatzlebensstätten

Die Planung und Umsetzung der Maßnahme ist erst im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. der Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung sinnvoll und notwendig.

Amphibien:

Für den TK-Quadranten, in dem das Plangebiet liegt, gibt es Fundangaben für den Europäischen Laubfrosch, die Gelbbauchunke und den Nördlichen Kammmolch.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Besondere Regelungen zu Gehölzarbeiten zur Baufeldfreimachung
- Umsiedlung
- Regelmäßige Mahd sowie Mulchen der Fläche im Vorfeld von Bauarbeiten
- CEF-Maßnahme: Aufwertung der verbleibenden Waldflächen vor allem auch im Umfeld des Barnholzgrabens sowie evtl. Anlegen von Laichgewässern

Die Planung und Umsetzung der Maßnahme ist erst im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. der Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung sinnvoll und notwendig.

Detaillierte Aussagen können dem Umweltbericht sowie der Anlage 2 (Fachbeitrag Artenschutz) zum Umweltbericht entnommen werden.

8.2 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. 2.683.356 Ökopunkten führen, welches durch Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes ausgeglichen werden muss.

Zum Ausgleich der Eingriffe werden in der Bebauungsplanung voraussichtlich Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Walldürn zugeordnet.

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 Waldaus-

gleich bemisst sich mit dem in Kapitel 5 **der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung** ermittelten Flächenumfang auf rd. **13,89 ha**.

Detaillierte Aussagen können dem Umweltbericht **sowie der Anlage 1 zum Umweltbericht** entnommen werden.

8.3 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 Baukörperstellung 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.

8.4 Waldumwandlung

Aufgrund der Überplanung von Waldflächen ist bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung die Erteilung einer Waldumwandlungserklärung erforderlich.

Für die ca. 10,67 ha große Waldfläche auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 10278/49 (10,45 ha), 4562 (0,16 ha) und 4563 (0,06 ha) innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 2 LWaldG mit Schreiben vom 10.05.2023 entsprechend der vorgelegten Unterlagen und Pläne sowie der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 22.03.2023 eine Umwandlungserklärung durch das Regierungspräsidium Freiburg – Forstdirektion erteilt.

9. Hinweise für nachfolgende Bebauungsplanverfahren

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

- Bodenschutz:

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.

- CKW-Schadensfall:
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.
- Lärmimmissionen:
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).
- Emissionskontingentierung:
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 Einwirkungsbereich 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 kön-

nen 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: Niederschlagswasser 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 Einleitbedingungen bleiben unberührt (§ 19 Abs. 4 AwSV).

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.

10. Angaben zur Planverwirklichung

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes soll 2024 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Walldürn, den

DIE GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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