

**Gemeindeverwaltungsverband  
Hardheim-Walldürn  
Neckar-Odenwald-Kreis**

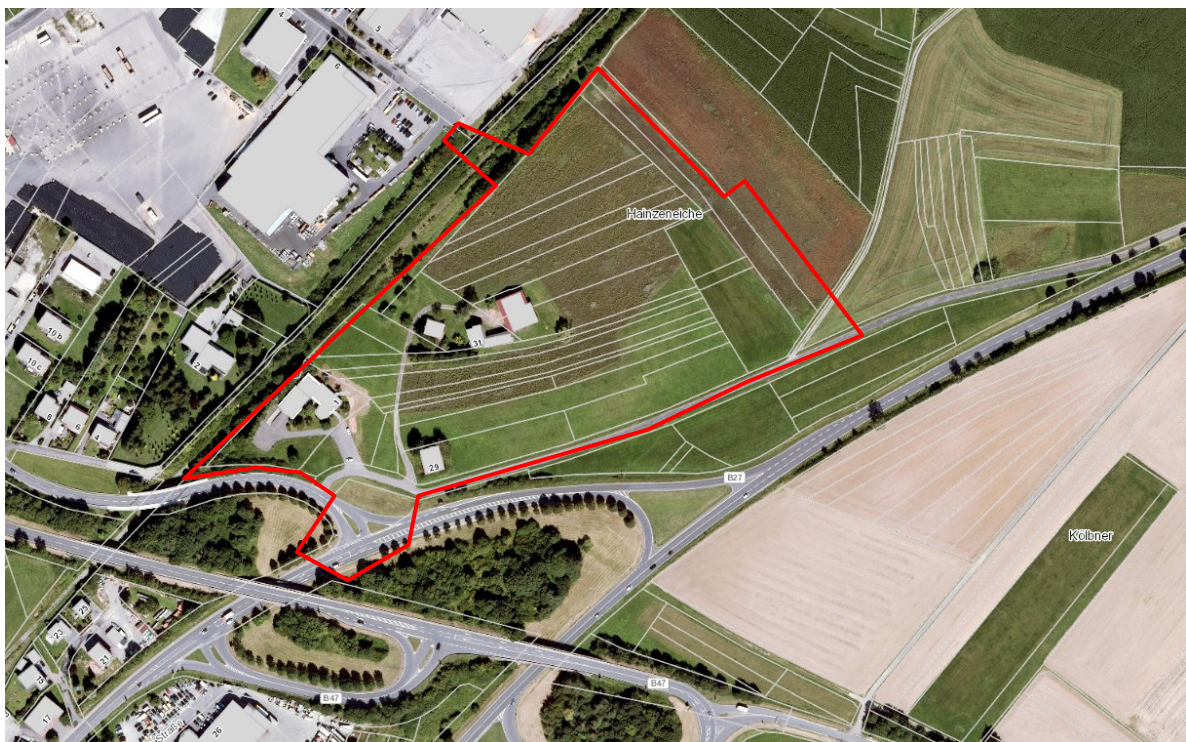
**14. Änderung des Flächennutzungsplanes 2030  
Baugebiet „Ziegelhütte“ in Walldürn**



Gemeindeverwaltungsverband  
**HARDHEIM-WALLDÜRN**

**Zusammenfassende Erklärung**

Gemäß § 6a BauGB  
Planstand 04.11.2025



**WALTER Ingenieure**

Johannes-Kepler-Straße 1 · 97941 Tauberbischofsheim  
[www.walteringenieure.de](http://www.walteringenieure.de)

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB**

### **1. Allgemeines**

Zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn wurde in der Verbandsversammlung am 24.11.2025 der Feststellungsbeschluss gefasst. Gemäß § 6a ist für die Flächennutzungsplanänderung eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu fertigen. Hierin sind die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Fläche des hier betrachteten Gebietes ist bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gewerbe- und Mischgebietsfläche ausgewiesen. Im Gebiet gibt es keine ausgewiesenen Schutzgebiete.

Die Änderung der im Flächennutzungsplandargestellten Flächen erfolgte auf Grundlage der weiterentwickelten Planungen. Auf Grund detaillierter Lärmberechnungen wurde die Abgrenzung des Mischgebietes innerhalb des Bebauungsplangebietes verändert, der Kreisverkehrsplatz in Richtung Nord-Westen verschoben sowie die Abgrenzung zwischen dem Gebiet Ziegelhütte und dem Gebiet VIP III / Birkenbüschlein angepasst.

### **2. Verfahrensdaten**

Beschluss für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes 2030 und Freigabe der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	27.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	27.01.2025 bis 28.02.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	27.01.2025 bis 28.02.2025
Entwurfsbeschluss in der Verbandsversammlung	26.03.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB	30.06.2025 bis 01.08.2025
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	30.06.2025 bis 01.08.2025

Feststellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes 2030 in der Verbandsversammlung	24.11.2025
Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes 2030 durch das Landratsamt des Neckar-Odenwald-Kreises	15.01.2026

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Im Geltungsbereich sind die nachfolgenden Schutzgebiete und -objekte nicht vorhanden.

Durch das Bauvorhaben ergeben sich auch keine indirekten Auswirkungen auf die nachfolgenden Schutzgebiete und -objekte:

- **Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 BNatSchG**, (Prüfung gemäß §1 Abs 6 Nr. 7 b BauGB erforderlich – gemäß § 13 / § 13a / § 13b BauGB keine weiteren Nachweise erforderlich)
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG,
- Nationalparks gemäß § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und § 26 BNatSchG
- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m § 33 LNatSchG B-W
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG
- In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind
- Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes

Kernflächen und -räume des Fachplans Landesweiter Biotopverbund des Landes Baden-Württemberg sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen. Der Generalwildwegeplan (GWP) als eigenständige Fachplanung des Landes für einen landesweiten Biotopverbund ist ebenfalls nicht betroffen.

Negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, ergeben sich vorrangig durch die Versiegelung von Böden. Relevante umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt oder auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht ersichtlich.

#### **4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und während der Offenlage keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

#### **5. Behördenbeteiligung**

Von den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange wurden bei der Frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage Anregungen und Bedenken zu folgenden Themen vorgebracht:

- Umweltbericht und Umweltprüfung parallel mit den Unterlagen im Bebauungsplanverfahren
- Klimaschutz und Klimaanpassung
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Regelung der Artenschutzbelange im Zuge des Bebauungsplanes zur Feststellung der Flächennutzungsplanänderung erforderlich
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Grundwasserschutz, Versickerung
- Einhaltung der Anbauverbotszonen und Anbaubeschränkungszonen entlang von Bundes-, Landes-, Kreisstraßen
- Entziehung von landwirtschaftlichen Produktionsflächen
- Änderung der Darstellung im Plan
- Berücksichtigung archäologischer Funde bei Freilegung
- Geologische Grundlagen
- Ausweisung von Schutzstreifen für die best. Gasleitung
- Leitungsrechte für Telekom und Energieversorgung

Keine Bedenken oder Anregungen wurden von 17 Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgegeben. 9 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben eine stillschweigende Zustimmung erteilt.

Auf Grund der Anregungen und Bedenken wurde die Plandarstellung der Flächennutzungsplanänderung im Maßstab und der Planlegende verändert.

Anregungen zur Entwässerung wurden bereits durch die Wasserrechtliche Erlaubnis abgedeckt. Anbauverbots- und -beschränkungszonen sowie der erforderliche Schutzstreifen für die Gasleitung werden in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Die umweltrelevanten Daten wurden aus den detaillierten Untersuchungen zum Bebauungsplan Ziegelhütte, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, entnommen und in die Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet.

Auf Grund der Bedenken des Landwirtschaftsamtes erfolgten keine Planänderungen.

## **6. Planungsalternativen**

Die Fläche des Gebietes Ziegelhütte war bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan enthalten. Die Änderungen beziehen sich auf eine geänderte Abgrenzung der geplanten GE- und MI-Flächen innerhalb der Gebietsabgrenzung und geringe Änderungen der Abgrenzung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Birkenbüschlein / VIP III.

Weitergehende Planungsalternativen stehen für die Stadt Walldürn auf Grund fehlender Flächen nicht zur Verfügung.

Aufgestellt:

WALTER Ingenieure

i.A.



Frei