



Gemeindeverwaltungsverband  
**HARDHEIM-WALLDÜRN**

## **14. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 zum BP „Ziegelhütte“**

### **Teil 2 der Begründung Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB**

Stand: 20.06.2025

---

---



**Wagner + Simon Ingenieure GmbH**  
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG

Adalbert-Schäfer-Weg 2    Tel. 06261 / 918390  
74821 Marbach    Fax. 06261 / 918399  
E-Mail: [info@wsingenieure.de](mailto:info@wsingenieure.de)

## Inhalt

Seite

|    |  |    |
|----|--|----|
| 0  | Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben .....   | 3  |
| 1  | Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes .....  | 4  |
| 2  | Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....  | 4  |
| 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 .....  | 4  |
| 4  | Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....  | 7  |
| 5  | Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.....  | 7  |
| 6  | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB ermittelt wurden.....   | 8  |
| 7  | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....  | 13 |
| 8  | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.....                          | 13 |
| 9  | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplanter Überwachungsmaßnahmen für die Bauphase und die Betriebsphase der geplanten Vorhaben .....   | 14 |
| 10 | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser .....  | 14 |
| 11 | Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie .....   | 15 |
| 12 | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.....  | 15 |
| 13 | Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind und, soweit angemessen, Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt..... | 15 |
| 14 | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....  | 15 |
| 15 | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....  | 17 |

## 0 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die Stadt Walldürn stellt den Bebauungsplan „Ziegelhütte“ mit einem Geltungsbereich von rund 5,51 ha auf. Der aus zwei Teilflächen bestehende Geltungsbereich umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Nordwesten auch Bestandsgebäude. Parallel dazu muss die 14. Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Hardheim-Walldürn vorgenommen werden. Im gültigen FNP sind bereits gewerbliche Bauflächen und eine Mischbaufläche dargestellt. Auf Grund einer erforderlichen Änderung der Abgrenzung der Mischgebietsfläche muss auch der FNP dahingehend geändert werden.

In einem Grünordnerischen Beitrag im Bebauungsplanverfahren wurde geprüft und ermittelt, in welchem Umfang Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen werden. Vorgeschlagene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dennoch entstehen Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Landschaft. Durch Pflanzgebote wird der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere teilweise ausgeglichen, das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet oder wiederhergestellt. Die verbleibenden Eingriffe müssen durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Hierzu wird teilweise auf Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt zurückgegriffen.

Zum besonderen Artenschutz werden im Fachbeitrag Artenschutz Maßnahmen festgelegt, die vermeiden, dass für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten oder für die europäischen Vogelarten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Der Regionalplan weist das Plangebiet als „Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen, Logistik“ aus. Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen. Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich überwiegend als geplante Gewerbliche Baufläche und kleinflächig als geplante Gemischte Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet liegt in einer Erschließungszone innerhalb des Naturparks *Neckartal-Odenwald*; der Erlaubnisvorbehalt gilt dort nicht. Nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geschützte Biotopie liegen nicht innerhalb oder im näheren Umfeld des Geltungsbereichs. Der Streuobstbestand nordwestlich des Hofkomplexes ist nicht nach § 33a NatSchG geschützt. Flächen des Fachplans Landesweiter Biotopverbund werden nicht berührt.

Die Flächenversiegelung im Zuge der Bebauung verstärkt den Klimawandel geringfügig. Eine Notwendigkeit zu besonderen Klimaschutzmaßnahmen ergibt sich daraus nicht.

Auswirkungen auf die übrigen in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgüter sind gering oder nicht gegeben.

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des FNP ergeben, werden festgelegt. Sie ermöglichen es, die in der Umweltprüfung und im Umweltbericht gemachten Bewertungen und Prognosen im Nachhinein zu überprüfen.

## 1 Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Walldürn stellt den Bebauungsplan „Ziegelhütte“ auf. Ziel ist die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben sowie die Möglichkeit zur Erweiterung ortsansässiger Betriebe. Parallel dazu muss die 14. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich vorgenommen werden. Die Flächen sind im gültigen FNP bereits als gewerbliche Bauflächen und Mischbauflächen dargestellt. Die Mischgebietsfläche wird auf Grund der Ergebnisse der Lärmschutzuntersuchung in ihrer Form verändert. Die Lage des Kreisverkehrsplatzes wird in Richtung K 3910 verschoben und die Abgrenzung des Gebietes VIP III / Birkenbüschlein im Anschlussbereich an den Bebauungsplan Ziegelhütte angepasst. Die Änderungsfläche hat eine Größe von rd. 5,15 ha.

## 2 Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Im gültigen FNP sind 0,82 ha geplante Mischbaufläche und 4,33 ha gewerbliche Baufläche dargestellt. In der 14. Änderung des FNP wird die Mischbaufläche in angepasster Abgrenzung mit einer Größe von 0,62 ha dargestellt. Bisherige geplante Mischbauflächen werden zu gewerblicher Baufläche und umgekehrt (1). Der nachrichtlich dargestellte Kreisverkehrsplatz wird geringfügig nach Nordwesten verschoben (2). Am Ostrand wird ein landwirtschaftlicher Weg dargestellt (3).

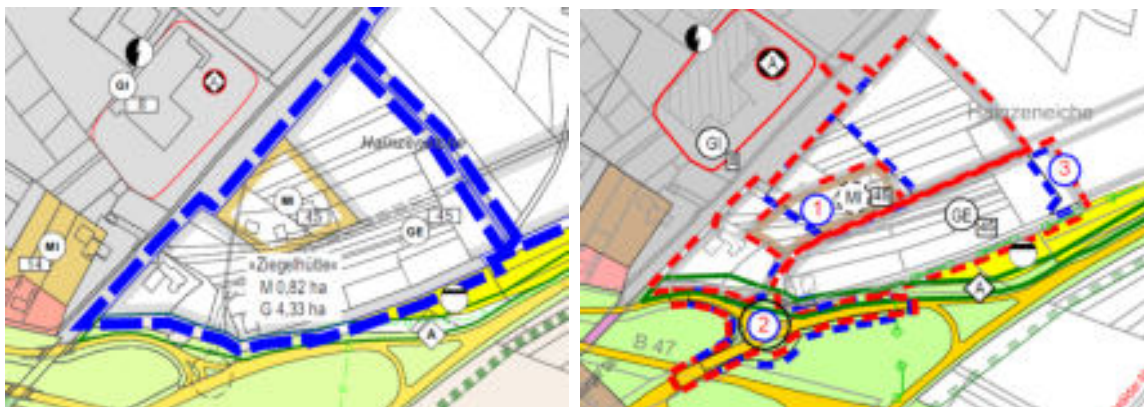


Abb.: Darstellung rechtskräftiger FNP (l.) und Darstellung in 14. Änderung (r.)

Die Flächenbilanz zeigt die Änderung der Nutzung der natürlichen Ressource Fläche im Gebiet. Der landwirtschaftliche Weg bleibt auf Grund der geringen Flächengröße unberücksichtigt.

| Flächenbezeichnung             | Bestand (ha) | Planung (ha) |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Geplante gemischte Baufläche   | 0,82         | 0,62         |
| Geplante gewerbliche Baufläche | 4,33         | 4,53         |
| <b>Summe:</b>                  | <b>5,15</b>  | <b>5,15</b>  |

## 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

Das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) bestimmt Ziele zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. *Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.* (§ 13 BNatSchG)

In einem Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung im Bebauungsplanverfahren wurde eine Bestandsaufnahme sowie eine Bewertung von Natur und Landschaft vorgenommen und die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe ermittelt. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie zum gebiets-internen Ausgleich der bereits entstandenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden vorgeschlagen (siehe Kap. 9).

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergibt, dass beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ein Kompensationsdefizit von 261.619 Ökopunkten (ÖP) entsteht. Beim Schutzgut Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit von 317.880 ÖP.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt **579.499 ÖP**, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Beim Landschaftsbild gilt ein Eingriff dann als ausgeglichen, wenn das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Durch die Bepflanzung in den Baugrundstücken und die randlichen Einsaaten wird eine gewisse Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleistet. In Anbetracht der Vorbelastungen insbesondere durch die Gebiete Dreisteinheumatte und VIP III werden die zusätzlichen Beeinträchtigungen dadurch soweit reduziert, dass sie als landschaftsgerechte Neugestaltung angesehen und die Beeinträchtigungen als nicht mehr erheblich bewertet werden können. Die planexternen Maßnahmen (siehe unten) tragen in der Feldflur und im Stadtwald von Walldürn zudem zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes bei, sodass diesbezüglich von einer weiteren Kompensation außerhalb des Gebiets ausgegangen werden kann.

Das Plangebiet liegt am Südostrand des Naturparks *Neckartal-Odenwald*. Nach § 2 Abs. 3 Nr. 4 der Verordnung über den Naturpark<sup>1</sup> gehören Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden, zur Erschließungszone. Der Erlaubnisvorbehalt gilt dort nicht. Die Änderung des FNP steht den Zielen und Regelungen des Naturparks nicht entgegen.

Innerhalb des Plangebiets und in dessen näherem Umfeld liegen keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop.

### ***Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete***

Teilgebiete des FFH-Gebiets *Odenwaldtäler zwischen Schloßbau und Walldürn* sowie das Vogelschutzgebiet *Lappen bei Walldürn* liegen in mehr als 800 m Entfernung zum Plangebiet. Negative Auswirkungen sind bereits aufgrund der räumlichen Distanz nicht zu erwarten.

### ***Artenschutzrechtliche Prüfung***

Zum Bebauungsplan wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt. Darin wurde geprüft, ob und inwiefern die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden.

Insgesamt wurden 40 europäische Vogelarten im und nahe des Plangebiets erfasst. Davon bewertet der Gutachter 28 als Brutvögel und weitere 12 Arten als Nahrungsgäste oder Vögel, die den Geltungsbereich lediglich überflogen. Es wurden 18 Brutreviere von 16 Vogelarten im Plangebiet nachgewiesen. Festgestellt wurden Boden- und Freibrüter sowie Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter. Die Feldlerche brütete nahe dem Geltungsbereich.

Ein Großteil der Bäume wird gerodet bzw. kann gerodet werden, mindestens die Scheune im Südwesten wird abgerissen, Grünland und Acker werden abgeräumt. Brutmöglichkeiten gehen verloren und auch die Feldlerche verliert mit dem Vorrücken der Bebauung voraussichtlich zwei Brutreviere. Um zu vermeiden, dass Vögel getötet oder verletzt werden, werden die Rodungs- und Abrissarbeiten im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) durchgeführt. Im Vorfeld der Bau- und Erschließungsar-

<sup>1</sup> Verordnung des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten Baden-Württemberg über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ vom 6. Oktober 1986 (GBl. vom 23. Dezember 1986, S. 446), konsolidierte Fassung Stand Dezember 2014.

beiten wird die krautige Vegetation im künftigen Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen gemäht. Als vorgezogene Maßnahme (CEF) werden Nisthilfen für Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter aufgehängt. Für die Feldlerche werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Anlegen von Blühbrachen mit Schwarzbrachestreifen) umgesetzt.

Für jede der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie wurde geprüft, ob der Wirkraum des Vorhabens in ihrem bekannten Verbreitungsgebiet liegt bzw. ob sie von dem Vorhaben betroffen sein könnte. Vor Ort wurde zudem überprüft, ob im Geltungsbereich und im näheren Umfeld artspezifische Lebensräume bzw. Wuchsorte vorhanden sind. Das Vorkommen oder die Betroffenheit vieler Arten konnte anhand dieser Abschichtung ausgeschlossen werden. Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen wurden die Artengruppen der Fledermäuse, Reptilien, Schmetterlinge und Amphibien genauer betrachtet.

Mindestens neun *Fledermausarten* kommen potenziell im Geltungsbereich vor. An den Bäumen wurden Strukturen festgestellt, die sich ggf. als Einzel- und Zwischenquartiere eignen. Die gutachterliche Überprüfung der Gebäude lieferte den Nachweis von Zwergfledermäusen (Männchen- oder ggf. Wochenstubenquartier) am Casino im Südwesten des Geltungsbereichs. Die weiteren Gebäude eignen sich nur begrenzt als Versteck, Nachweise erfolgten keine. Der Gehölzstreifen entlang der stillgelegten Bahnlinie dient sicherlich als Leitstruktur. Die Fledermäuse, deren Quartiere in und um Walldürn liegen, überfliegen und bejagen das Plangebiet vermutlich gelegentlich. Der Geltungsbereich wird größtenteils abgeräumt und weiter bebaut. An der Spielhalle mit dem Quartier der Zwergfledermaus sind derzeit und auch mittelfristig keine Änderungen geplant. Die Rodung von Bäumen sowie der Gebäudeabriss erfolgen in den Wintermonaten – Einzel- und Zwischenquartiere sind in dieser Zeit nicht besetzt. Als vorgezogene Maßnahme (CEF) werden Fledermaushöhlen und -kästen im Gehölzstreifen entlang der stillgelegten Bahnlinie angebracht.

Bei den Begehungen zur Überprüfung des Vorkommens von *Reptilien* wurden keine Nachweise der Zauneidechse oder der Schlingnatter erbracht. Aufgrund guter Habitatausstattung werden die Bereiche um den Hofkomplex und entlang der stillgelegten Bahnlinie dennoch als potentielle Lebensstätte bewertet. Ein Teil der Lebensstätten entfällt. Um zu vermeiden, dass Zauneidechsen oder Schlingnattern verletzt oder getötet werden, werden sie aus den Flächen vergrämt und das Baufeld gestaffelt geräumt. Damit keine Individuen in das Baufeld ein- oder rückwandern, werden Reptilienschutzzaune aufgestellt. Entlang der stillgelegten Bahnlinie stehen ausreichend Lebensraumstrukturen für Reptilien zur Verfügung, sodass keine vorgezogenen CEF-Maßnahmen notwendig werden.

Bei der Artengruppe der *Schmetterlinge* wurde das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers und des Großen Feuerfalters überprüft. Nachweise der Arten gab es nicht. Im Südosten des Hofkomplexes stehen drei mehrstämmige Weiden, zwischen denen eine temporär wassergefüllte Senke liegt. Das Vorkommen von *Amphibien* überprüft, Nachweise erfolgten nicht. Deshalb und aufgrund fehlender Vernetzungsstrukturen ist nicht mit dem Vorkommen von Amphibienarten des Anhang IV zu rechnen; Verbotstatbestände treten nicht ein.

Das **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG)<sup>1</sup> enthält Grundsätze zur Sicherung und Bewirtschaftung der Oberflächengewässer und des Grundwassers sowie zum Hochwasserschutz. Im Geltungsbereich und in dessen näherem Umfeld gibt es keine Oberflächengewässer. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden in Kapitel 6 näher erläutert.

Das **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG)<sup>2</sup> und das **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz** (LBodSchAG)<sup>3</sup> bezwecken die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens (§ 1 BBodSchG). Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in Kapitel 6 beschrieben.

<sup>1</sup> Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 d. G. vom 4. Januar 2023 (BGBl. I 2023 | Nr. 5).

<sup>2</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 d. G. vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

<sup>3</sup> Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG) vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Art. 3 d. G. vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247).

#### 4 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima<sup>1</sup> und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

§ 1 Abs. 5 S. 2 BauGB besagt: Bauleitpläne [...] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) heißt es weiter: *Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.*

Klimaschutz und Klimaanpassung nehmen dadurch in der Stadtentwicklung Bedeutsamkeit und Gewicht ein, ohne Vorrang vor anderen Belangen zu genießen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziegelhütte“ und die parallele Änderung des FNP hat die Ausweisung neuer Gewerbe- und Mischgebietsflächen zum Ziel. Dazu werden in erster Linie landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Sie sind – im Gegensatz zu versiegelten bzw. überbauten Flächen – in der Lage, CO<sub>2</sub> zu speichern. Insofern verstärkt die Ausweisung den Klimawandel geringfügig.

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung werden nicht festgesetzt. Weder von öffentlicher noch von privater Seite sind solche Einrichtungen im Geltungsbereich geplant. Die Zielsetzung der Bauleitpläne ist, wie oben beschrieben, eine andere.

Auf die sogenannte Photovoltaikpflicht nach § 23 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW)<sup>2</sup> wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan verwiesen.

#### 5 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen

Die Raumnutzungskarte des **Regionalplans**<sup>3</sup> zeigt den Geltungsbereich als „Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen, Logistik (Z)“. Im Norden grenzen „Siedlungsflächen Industrie und Gewerbe“ an, im Süden verläuft eine „Überregionale Straßenverbindung“.

Im **Flächennutzungsplan**<sup>4</sup> sind die betroffenen Flächen Teil der übernommenen geplanten Bauflächen aus dem vorherigen Flächennutzungsplan (FNP 2015). Das Baugebiet „Ziegelhütte“ wird mit 0,82 ha als geplante Gemischte Baufläche (M) und mit 4,33 ha als geplante Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert. Ein aktueller **Landschaftsplan** liegt nicht vor.

Der **Fachplan Landesweiter Biotopverbund**<sup>5</sup> zeigt keine relevanten Darstellungen im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld.

Zum Bebauungsplan wurde ein **Grünordnerischer Beitrag** mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Die darin erarbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen oder Hinweise übernommen.

<sup>1</sup> z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen

<sup>2</sup> Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) vom 7. Februar 2023 (GBl. 2023, 26).

<sup>3</sup> Metropolregion Rhein-Neckar (Hrsg.) (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. Raumnutzungskarte – Blatt Ost, M 1:75.000, verbindlich seit 15.12.2014.

<sup>4</sup> Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn (2022): Flächennutzungsplan 2030, Ortslageplan Stadtteil Walldürn M 1:15.000, bearbeitet vom Ingenieurbüro für Kommunalplanung (IFK), Stand: 03.02.2022.

<sup>5</sup> Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW-Kartendienst, URL: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/home/welcome.xhtml>): Biotopverbund, abgerufen am 14.02.2023

## 6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB ermittelt wurden

| Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.  | Prognose über die Entwicklung <sup>1</sup> des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen <sup>2</sup> während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.   |
|---|--|
| <b>Schutzgut Boden</b>  |  |
| <p>Die Bodenkarte 1 : 50.000<sup>3</sup> beschreibt die Bodeneinheiten im Geltungsbereich überwiegend als <i>Braunerde-Parabraunerde und Parabraunerde aus lösslehmhaltigen Fließerden über toniger Fließerde aus Material des Oberen Buntsandsteins</i> (D33). Im Osten stehen kleinflächig <i>Tiefes Pseudogley-Kolluvium und pseudovergleytes Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen über Lösslehm</i> (D89) und <i>Pseudogley aus lösslehmreichen Fließerden</i> (D124) an. Für einen kleinen Bereich im Nordwesten wird keine bodenkundliche Einheit angegeben.</p> <p>Durch Umgestaltung erfüllen Grünflächen, Flächen um Gebäude sowie nicht überbaubare Flächen der bestehenden Bebauungspläne die natürlichen Bodenfunktionen nur noch teilweise. Für die Nebenflächen von Straßen und Wegen wird von einer geringen Erfüllung der Bodenfunktionen ausgegangen. Geschotterte Flächen, Gleiskörper und der Lagerplatz erfüllen die Bodenfunktionen nur noch in geringem Maße. Überbaute oder versiegelte Flächen erfüllen keine Funktionen mehr.</p> | <p>In den überbaubaren Flächen im GE, GE<sub>c</sub> und MI (im Rahmen der jeweils zulässigen GRZ) sowie in den für die Erschließung versiegelbaren Flächen gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren.</p> <p>Die nicht überbaubaren Flächen werden zu öffentlichen Grünflächen, zu kleinen Grünflächen, Verkehrsgrünflächen und Flächen für das Anpflanzen. Die Bodenfunktionen gehen durch Befahren, Abtrag und Überdeckung ganz, teilweise oder für gewisse Zeit verloren. In der öffentlichen Grünfläche und in Pflanzflächen werden Flächen umgestaltet, die Bodenfunktionen weitgehend erhalten.</p> <p>Bei den Beeinträchtigungen des Bodens handelt es sich überwiegend um direkte Wirkungen (Versiegelung, Verdichtung), die sich ständig oder zumindest langfristig auf die Funktionen der betroffenen Böden auswirken.</p> |
| <b>Schutzgut Wasser</b>   |  |
| <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Das Plangebiet ist Teil des Landschaftswasserhaushalts. Niederschläge treffen in erster Linie auf Acker- oder Grünlandflächen und fließen – der geringen Geländeneigung nach Südosten hin folgend – überwiegend oberflächlich ab und sammelt sich teilweise im Graben entlang des Heidingsfelder Wegs. Das anfallende Wasser wird teilweise und je nach Nutzungsart mehr oder weniger umfänglich vom Boden aufgenommen und über den Boden sowie die Vegetation wieder verdunstet. Der Anteil, der weiter versickert und zur Grundwasserneubildung beiträgt, wird bei den anstehenden Lehm- bzw. Lössböden eher gering sein.</p> <p>Im Geltungsbereich steht überwiegend die hydrogeologische Einheit <i>Obere Rottöne</i> an. Dabei</p>  | <p>Durch zusätzliche Überbauung und Versiegelung von etwa 3,88 ha gehen Flächen mit geringer Bedeutung für das Teilschutzgut verloren. Der Oberflächenabfluss nimmt zu, die Versickerungsrate ab. Auf Grund der großflächigen Versiegelung ist von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.</p> <p>Die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind eng miteinander verbunden. Negative Auswirkungen auf den Boden bewirken zumeist auch negative Auswirkungen auf dessen Wasseraufnahme- und Leitungsvermögen. Daher gelten die beim Schutzgut Boden getroffenen Aussagen auch für das Teilschutzgut Grundwasser.</p>   |

<sup>1</sup> u. a. infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,

<sup>2</sup> Soweit möglich und sinnvoll werden direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige, mittelfristige und langfristige, ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen der geplanten Vorhaben berücksichtigt. Auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele werden ggf. berücksichtigt.

<sup>3</sup> Kartendienst des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB-Kartendienst, URL: <https://maps.lgrb-bw.de/>): Bodenkarte 1:50.000 (GeoLa BK50), abgerufen am 12.10.2021



| <b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.</b>   | <b>Prognose über die Entwicklung<sup>1</sup> des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen<sup>2</sup> während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.</b>   |
|---|---|
| <p>handelt es sich um einen Grundwassergeringleiter. Im Osten steht kleinflächig <i>Verschwemmungssediment</i> an, eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit. Auch <i>Verwitterungs- / Umlagerungsbildung</i> mit unterschiedlicher Porendurchlässigkeit und Ergiebigkeit steht dort kleinflächig an.</p> <p>Das Gebiet nimmt eine geringe Bedeutung (Stufe D) für das Teilschutzgut ein.</p>  |   |
| <p><u>Oberflächengewässer</u> gibt es innerhalb des Änderungsbereichs und in dessen näherem Umfeld nicht.</p>   |   |
| <b>Schutzgut Luft und Klima</b>   |   |
| <p>Das Plangebiet liegt am Rande des Kalt- und Frischluftentstehungsgebiets östlich von Walldürn. Es ist überwiegend umgeben von Industrieflächen und Verkehrsstraßen. In den Acker- und Grünlandflächen im Geltungsbereich entsteht Kalt- und Frischluft, die aufgrund der geringen Geländeneigung kaum abfließen kann.</p> <p>Dem siedlungsrelevanten Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet im Osten von Walldürn kommt eine hohe Bedeutung (Stufe B) zu.</p> <p>Für den klimatischen Ausgleich der umgebenden Industrieflächen nimmt das Plangebiet kaum eine Bedeutung ein. Auch in Bezug auf den Siedlungsbereich ist die Bedeutsamkeit v. a. aufgrund der im Vergleich zum Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet kleinen Flächengröße gering.</p> | <p>Eine im Verhältnis zum gesamten Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet kleine Fläche an dessen Rande wird als Gewerbe- und Mischgebiet ausgewiesen.</p> <p>Die Durchlüftung Walldürns wird sich durch die Bebauung nicht verschlechtern.</p> <p>Im Kapitel 4 werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und den Klimaschutz genauer beleuchtet.</p>  |
| <b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>   |   |
| <p>Äcker und Grünflächen mit sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Fettwiesen, zum Teil mit Feuchtezeigern, grasreiche Ruderalvegetation, Gebüsch und Brombeergestrüpp mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Streuobstwiese und Feldhecken mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Geschotterte und unbefestigte Flächen mit sehr geringer Bedeutung.</p> <p>Versiegelte und bebaute Flächen ohne naturschutzfachliche Bedeutung.</p>   | <p>Etwa 3,88 ha werden zusätzlich überbaubar oder im Rahmen der Erschließung versiegelt. Lebensräume bzw. Wuchsorte gehen vollständig und dauerhaft verloren.</p> <p>Der Großteil der Fläche wird zum Gewerbegebiet, zum eingeschränkten Gewerbegebiet, zu Mischgebiet und zu Verkehrsflächen. In den bei einer GRZ von 0,8 bzw. 0,6 zzgl. Überschreitung bis 0,8 überbaubaren Flächen und den Flächen, die für die Erschließung versiegelt werden, gehen vor allem Ackerflächen, Wiesenflächen und Ruderalvegetation verloren. Wo bereits bebaute und versiegelte Flächen betroffen sind, gehen keine weiteren Lebensräume verloren.</p> |

| <b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.</b>  | <b>Prognose über die Entwicklung<sup>1</sup> des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen<sup>2</sup> während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.</b>   |
|--|---|
| <p>Im Gegensatz zu den Ackerflächen bieten die Grünlandflächen geeignete Lebensraumstrukturen für verschiedene Tierarten, wie z. B. Insekten, Wirbellose und Kleinsäuger. Diese dienen wiederum Vögeln und Fledermäusen als Nahrungsquelle. Ebenso eignen sich die Gehölzbestände im Plangebiet als Lebensraumelement für z. B. Insekten und Vögel. Entlang der stillgelegten Bahnlinie sowie in den Grabenböschungen finden hauptsächlich Reptilien und – je nach Vegetationsausstattung – auch Schmetterlinge die notwendigen Lebensraumstrukturen. Darüber hinaus stellen die Gebäude im Geltungsbereich u. U. für Vögel und Fledermäuse interessante Strukturen zur Verfügung.</p> | <p>Die nicht überbaubaren Flächen in GE, GEe und MI werden zu kleinen Grünflächen. Im GE werden zudem Flächen für das Anpflanzen, im GE und GEe Aussaatflächen festgesetzt. Wo Ackerflächen betroffen sind, werden diese durch gleich- oder höherwertige Biotoptypen ersetzt. Wo u.a. Wiesen, Hecken und Ruderalvegetation betroffen sind, werden diese überwiegend durch geringwertigere Biotoptypen ersetzt.</p> <p>Bei den bau- bzw. anlagebedingten Auswirkungen handelt es sich überwiegend um direkte, dauerhafte Wirkungen (Abräumen der Vegetation, Überbauung und Versiegelung).</p> <p>In der Bau- und Nutzungsphase kann es zudem, insbesondere durch Lärm und Bewegungsunruhe (bspw. Zu- und Abfahrt) zu temporären, kurzfristigen Störungen der Tierwelt kommen, die auch über die Grenzen des Geltungsbereichs hinauswirken können.</p> <p>Auswirkungen auf die Vogelwelt und auf die nach Anhang IV geschützten Tier- und Pflanzenarten werden in Kapitel 3 zusammengefasst.</p> |
| <b>Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren</b>   |   |
| <p>Zwischen den biotischen (Pflanzen und Tiere) und abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Luft und Klima) besteht ein vielverzweigtes Wirkungsgefüge, in welchem die Faktoren voneinander abhängen, sich gegenseitig beeinflussen und auch verändern.</p>   | <p>Im Bereich der überbau- und versiegelbaren Flächen wird das Wirkungsgefüge stark verändert. Der Verlust des Bodens und die Veränderung von Wasserhaushalt und Mikroklima wirken sich auf die Lebensbedingungen von Pflanzen und Tieren aus. Mit der Versiegelung von Wiesen-, Acker- und Gehölzflächen entfällt auch deren ausgleichende Wirkung auf den Wasserhaushalt und das Klima.</p>   |
| <b>Schutzgut Landschaft</b>  |   |
| <p>Der Nordosten des Siedlungsbereichs von Walldürn wird geprägt vom Verbandsindustriepark. Das Plangebiet liegt in einem derzeit noch offenen Landschaftsraum zwischen den Gewerbebauflächen bzw. der stillgelegten Bahnlinie und der Bundesstraße. Die betroffene Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Osten des Geltungsbereichs steht eine Spielhalle, im Nordwesten einn ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäudekomplex, südlich davon eine</p>  | <p>Die noch verbliebene, weitgehend offene Fläche zwischen Ortsrand, Bahnlinie und VIP III wird mit Gewerbegebäuden überbaut. Trotz der vorhandenen und zulässigen Vorbelastungen wird das Landschaftsbild durch den „Lückenschluss“ weiter erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Durch die Bepflanzung in den Baugrundstücken und die randlichen Einsaaten wird eine</p>  |

| <b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.</b>  | <b>Prognose über die Entwicklung<sup>1</sup> des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen<sup>2</sup> während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.</b>  |
|--|--|
| <p>Scheune.</p> <p>Das flache Gelände mit spärlich ausgebautem Wegenetz eignet sich nur begrenzt für Erholungszwecke. Der Verkehrslärm der Bundesstraße schränkt die Erholungseignung weiter ein. Ausgewiesene Rad- oder Wanderwege verlaufen nicht innerhalb des Plangebiets.</p> <p>Das Landschaftsbild wird mit einer mittleren Bedeutung (Stufe C) bewertet.</p>   | <p>gewisse Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleistet. In Anbetracht der Vorbelastungen insbesondere durch die Gebiete Dreisteinheumatte und VIP III werden die zusätzlichen Beeinträchtigungen dadurch soweit reduziert, dass sie als landschaftsgerechte Neugestaltung angesehen und die Beeinträchtigungen als nicht mehr erheblich bewertet werden können.</p> |
| <b>Biologische Vielfalt</b>  |  |
| <p>Die Vegetation des Grünlands wird durch die eingestreuten Feuchtezeiger artenreicher. Der Streuobstbestand sowie die vereinzelt Gehölze – insbesondere der Streifen an der Bahnlinie – werten die Flächen auf. Insgesamt finden v. a. Insekten, Wirbellose, Kleinsäuger und Reptilien geeignete Lebensraumstrukturen. Vögel und Fledermäuse nutzen die Flächen ggf. zur Nahrungssuche. Sie finden in den Bäumen, teils auch an den Gebäuden ggf. Nistmöglichkeiten bzw. Zwischenquartiere.</p> <p>Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird als mittel eingeschätzt.</p>  | <p>Durch die Umsetzung des Bebauungsplans verändert sich die Artenzusammensetzung der vorkommenden Pflanzen. Das Spektrum der Tierarten im Geltungsbereich wird sich in Richtung typischer Kulturfollower und Arten des Siedlungsrandes verschieben.</p> <p>Die biologische Vielfalt wird insgesamt abnehmen.</p>  |
| <b>Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b>  |  |
| <p>Betroffen sind überwiegend Grünland- und Ackerflächen, die eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit aufweisen und die der Erzeugung von Futter- oder Nahrungsmitteln bzw. zum Anbau von Mais für die Energieerzeugung (Biogas) dienen. Ein kleiner Streuobstbestand steht im Gebiet.</p> <p>In der digitalen Flurbilanz 2022 werden die Flächen der Vorbehaltsflur I in der Wertstufe II zugeordnet. Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.</p> <p>Die Bodenpotentialkarte zeigt überwiegend Vorbehaltspotential I der Wertstufe II, teilweise auch Vorbehaltspotential II der Wertstufe III.</p> | <p>Etwa 2,08 ha Grünland und 2,00 ha Acker auf Böden mit überwiegend mittlerer natürlicher Bodenfruchtbarkeit gehen der Landwirtschaft dauerhaft verloren. Härtefälle, nach denen der Flächenverlust für einzelne Betriebe eine existenzielle Bedrohung darstellt, sind nicht bekannt und zu erwarten.</p>   |

| <b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.</b>   | <b>Prognose über die Entwicklung<sup>1</sup> des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen<sup>2</sup> während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.</b>   |
|---|---|
| Durch inselartige Lage, intensive landwirtschaftliche Nutzung und Nachbarschaft der Bundesstraße kaum Möglichkeiten zur Erholung. Südöstlich der B27 Odenwald-Madonnen-Weg, am südwestlichen Gebietsrand führt der Limes-Wanderweg entlang. Der Heidingsfelder Weg wird gelegentlich von Spaziergängern oder zum Ausführen von Hunden genutzt.  | Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind infolge der Planung weder während der Bau- noch der Betriebsphase zu erwarten. Die Nutzung der umliegenden Wege wird nicht bzw. nur während der Bauphase beeinträchtigt. Es wird ein Radweganschluss/ein Radwegabschnitt durch das Gebiet hergestellt, der o.g. Weg damit umgelegt. |
| <b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b>   |   |
| Südlich des Hofkomplexes steht ein Bildstock aus Rotem Sandstein. Weitere Kultur- oder sonstigen Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.   | Auf das Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.  |
| <b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>   |   |
| Zwischen den Schutzgütern gibt es eine Vielzahl von Abhängigkeiten und Wechselwirkungen. Menschen nutzen Flächen, verändern dabei Böden und ihre Eigenschaften. Deren natürliche Bodenfruchtbarkeit ist entscheidend für den Ertrag. Niederschläge versickern, Schadstoffe werden vom Boden gefiltert und gepuffert, Grundwasser wird neu gebildet. Welche Pflanzen natürlicherweise wachsen, hängt u. a. vom Wasserspeichervermögen des Bodens ab. Beide, Pflanzen und Boden, sind Lebensraum für Tiere, die durch ihren Stoffwechsel und ihre Lebensweise beide beeinflussen. | Erhebliche negative Auswirkungen, die über die bei den Schutzgütern bereits genannten hinausgehen, sind nicht zu erwarten.  |

## 7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Grünland- und Ackerflächen würde fortgeführt. Der Streuobstbestand im Norden des Hofkomplexes bliebe erhalten. Der Betrieb des Casinos würde fortgeführt. Der Hofkomplex würde weiter saniert und u. U. betrieblich genutzt werden. Der Bau der Industrieparkstraße würde die Situation vor Ort deutlich verändern.

## 8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen<sup>1</sup> auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben<sup>2</sup>

In der Bauphase werden Flächen überbaut und versiegelt, deren Böden der Erzeugung von Lebens- und Futtermitteln dienen, die Lebensraum für Tiere und Pflanzen und die Teil des Landschaftswasserhaushalts sind. Überbaute und versiegelte Flächen und Ressourcen werden damit dauerhaft oder zumindest langfristig der Nutzung entzogen.

In der Bauphase entstehen Lärm- und Luftschadstoffemissionen, Erschütterungen und Störungen, die nach außen wirken können. Sie sind zeitlich begrenzt.

In der Betriebsphase ist es vor allem die Ressource Wasser, insbesondere in Form von Trink- und Nutzwasser, die weiterhin beansprucht wird. Die Beanspruchung der Ressourcen Fläche, Boden, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden in der Betriebsphase nicht oder nur unwesentlich über die bereits beim Bau beanspruchten Größen und Mengen hinausgehen. Das Maß von Lärm und Luftschadstoffen lässt sich nur schwer quantitativ abschätzen. Mit voranschreitender Bebauung und Betriebsaufnahme nehmen Verkehr und Bewegung zu. Sie werden weiter verstärkt durch das vorhandene und geplante Straßennetz sowie die umliegenden Flächen des Verbandsindustrieparks.

Im unmittelbaren Umfeld zum Gebiet „Ziegelhütte“ befindet sich mit der INOX-COLOR GmbH (Dreisteinheumatte 6, 74731 Walldürn) eine Anlage nach der Industrieemissions-Richtlinie („IE-Anlage“) sowie ein Störfallbetrieb der unteren Klasse im Sinne der 12. BImSchV. Aus Sachverständigensicht ist die Verträglichkeit des Betriebsbereichs mit dem geplanten Vorhaben gegeben, da Gewerbe- und Mischgebiete nicht als benachbarte Schutzobjekte einzustufen sind.

Durch die in Kapitel 9 aufgeführte Maßnahme „Insektenschonende Beleuchtung“ werden zusätzliche Lichtemissionen auf das für Gewerbe- und Mischgebiet erforderliche Mindestmaß begrenzt.

Mit der weiteren Bebauung des Areals zwischen Bundesstraße, Ortsrand, ehemaliger Bahnlinie und VIP III nimmt u.a. die Versiegelung, der Verlust von Lebensräumen und von klimatischen Ausgleichswirkungen zu. Es ist jedoch nicht erkennbar, dass es durch *kumulierende Wirkungen* in der Gesamtschau der einzelnen Baugebiete zu Beeinträchtigungen von Schutzgütern kommt, die im Einzelfall betrachtet nicht, in der Zusammenschau aber erheblich wären.

Erhebliche Auswirkungen auf die in Kapitel 6 gelisteten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht zu erwarten, sofern sich die Art und Menge der Emissionen im Rahmen der gesetzlichen Richt- und Grenzwerte bewegen. Vor der Ansiedlung spezifischer Gewerbe sind u. U. gesonderte Genehmigungsverfahren zu durchlaufen.

<sup>1</sup> Sofern möglich und nötig die direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben. Die auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele werden berücksichtigt.

<sup>2</sup> Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei – soweit möglich – die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist, der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen) und der eingesetzten Techniken und Stoffe

## 9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplanter Überwachungsmaßnahmen für die Bauphase und die Betriebsphase der geplanten Vorhaben

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung zum Ausgleich von Umweltauswirkungen festgelegt. Dies erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens. Der Grünordnerische Beitrag zum Bebauungsplan schlägt folgende Maßnahmen zur **Vermeidung** vor, die als Festsetzung oder Hinweis in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Gehölzrodung im Winter und Kurzhalten der Vegetation
- Insektenschonende Beleuchtung
- Vermeidung von Vogelkollisionen
- Allgemeiner Bodenschutz
- Verbot von Schottergärten und -schüttungen
- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenverkleidungen
- Wasserdurchlässige Beläge
- Verbot greller / glänzender / reflektierender Materialien
- Verbot blinkender / sich bewegender Werbeanlagen

Im Geltungsbereich werden folgende Maßnahmen zum **Ausgleich** festgesetzt:

- Baumpflanzungen in Stellplatzflächen auf Baugrundstücken
- Pflanzungen in den Baugrundstücken
- Flächen für das Anpflanzen zwischen GEe/MI und GE
- Pflanzgebot für die Grünfläche am nordöstlichen Gebietsrand
- Aussaatflächen im GE und GEe
- Einsaat Löschwasserbehälter
- Bepflanzung öffentliche Grünfläche östlich Löschwasserbehälter
- Einsaat öffentliche Grünfläche südlich Löschwasserbehälter
- Einsaat öffentliche Grünfläche im Südosten
- Einsaat von Verkehrsgrünflächen

Durch die Bepflanzungen und Einsaaten im Geltungsbereich werden die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere nur teilweise ausgeglichen.

Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt **579.499 Ökopunkten**. Es werden folgende externen Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:

- A1 Blühbrachen und Wiesenfläche an einer Doline – Flst.Nr. 7958 und 7959 (83.155 ÖP)
- Waldrefugien im Stadtwald Walldürn (496.344 ÖP).

## 10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser<sup>1</sup>

Der Bebauungsplan begrenzt u.a. die Auswirkungen der Beleuchtung. Grundsätzlich sind bzgl. der Emissionen die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass sich ansiedelnde Betriebe die einschlägigen Richt- und Grenzwerte einhalten. Ein regelkonformer und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser wird vorausgesetzt.

<sup>1</sup> Beseitigung und Verwertung, sofern möglich mit Angaben der Art und Menge.

## **11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Grundsätzlich müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie induzierte Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Normen und Bauregeln entspricht.

Seit 2022 gilt für gewerbliche Neubauten zudem eine generelle PV-Pflicht.

## **12 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl**

Der Bebauungsplan wird weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Darin wird die Fläche als Gewerbe- und Mischgebiet dargestellt.

Durch den Bebauungsplan wird der VIP Walldürn ergänzt. Die Lücke zwischen den Industrie- und Gewerbebauflächen, der stillgelegten Bahnlinie sowie der Bundesstraße wird geschlossen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten drängen sich in Anbetracht der geplanten Erweiterung ansässiger Betriebe nicht auf, zumal ein Gewerbegebiet an anderer Stelle im Stadtgebiet mindestens ähnlich umfassende und schwerwiegende Auswirkungen hätte.

## **13 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen<sup>1</sup> zu erwarten sind und, soweit angemessen, Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt<sup>2</sup>**

In den GE ist vorrangig die Ansiedlung von Betrieben möglich, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (u. a. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze etc.). Im GE<sub>c</sub> sind ähnliche Betriebe zugelassen, darunter u. a. Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten. Im MI sind neben Wohngebäuden u. a. auch Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Es wird eine Versorgungsfläche für einen Löschwasserbehälter festgesetzt. Im Brandfall ist der schnelle Zugang zu Löschwasser gewährleistet.

Eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht erkennbar. Die letztliche Abschätzung erheblicher nachteiliger Auswirkungen ist in diesem Zusammenhang allerdings nur schwer möglich. Vorhaben (z. B. Betriebe), die schwere Unfälle oder Katastrophen auslösen können, bedürfen i. d. R. einer Genehmigung nach spezifischem Recht. Nur in solchen Verfahren, ggf. auch verbunden mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung, kann eine abschließende Einschätzung erfolgen.

## **14 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind<sup>3</sup>**

Die Umweltprüfung hat die folgenden Einzeluntersuchungen zur Grundlage:

<sup>1</sup> auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

<sup>2</sup> sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle

<sup>3</sup> zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse; mit einer Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

- Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung zum BP-Verfahren
- Fachbeitrag Artenschutz zum BP-Verfahren

Darin wurden folgende Quellen für die Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

Grünordnerischer Beitrag:

- *Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005.*
- *Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökoko-Konto-Verordnung – ÖKVO) vom 19.12.2010*
- *Amt für Landeskunde, (Hrsg.): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 161 Karlsruhe, Geographische Landesaufnahme 1:200.000, Bad Godesberg, 1952.*
- *Geodatendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Geologische Karte 1:50.000, abgerufen am 18.08.2022*
- *Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Hrsg.): Klimaatlas Baden-Württemberg, Karlsruhe 2006*
- *Geodatendienst des LGRB: Karte der Hydrogeologischen Einheiten 1:50.000, abgerufen am 18.08.2022*
- *Metropolregion Rhein-Neckar (Hrsg.) (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. Raumnutzungskarte – Blatt Ost, M 1:75.000, verbindlich seit 15.12.2014.*
- *Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Hardheim-Walldürn (Hrsg.) (2022): Flächennutzungsplan 2030. Ortslageplan Walldürn, M 1:5.000, Stand 03.02.2022.*
- *LUBW: Fachplan Landesweiter Biotopverbund, Juli 2020, Karlsruhe*
- *LUBW: Räumliches Informations- und Planungssystem*
- *Weckesser, Dr. rer. nat. M., Hrsg. Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege Karlsruhe (BNL): Grünlandkartierung im Regierungsbezirk Karlsruhe: Gemeinde Walldürn - Abschlussbericht, Februar 2005*
- *Geodatendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB): BK50 Bodenkarte 1:50.000, abgerufen am 18.08.2022*
- *Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: „Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB“, Daten erhalten am 25.03.2011*
- *Geodatendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Hydrogeologische Karte 1:350.000, abgerufen am 18.08.2022*
- *Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG) vom 23.Juni 2015, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBI S. 651) geändert worden ist.*
- *LUBW(Hrsg.): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2024*

Fachbeitrag Artenschutz:

- *LUBW (Hrsg.): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs, 7. Fassung. Stand 31.12.2019.*
- *LUBW (Hrsg.): FFH-Arten in Baden-Württemberg, Erhaltungszustand der Arten in Baden-Württemberg.*



## **15 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Nach § 5 BauGB soll der Flächennutzungsplan spätestens nach 15 Jahren überprüft und soweit erforderlich geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden. Im Zuge dieser Bearbeitung kann die Umsetzung der Darstellung überprüft werden und ggf. können erhebliche Auswirkungen erfasst werden. Weitere Maßnahmen zur Überwachung können bzw. müssen im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen festgelegt werden.

Mosbach, den 20.06.2025



*Wagner + Simon*  
Wagner + Simon Ingenieure GmbH  
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG