



Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN

Friedrich-Ebert-Straße 11 | 74731 Walldürn

Änderung des Flächennutzungsplanes 2015

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

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 12.03.2017

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 Vorentwurf	1
2.	Verfahrensdaten	3
3.	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
3.1	Landesplanung	4
3.2	Regionalplanung	4
4.	Gewerbeflächenbedarf	5
5.	Erläuterung der Baufläche	6
6.	Erschließung	8
6.1	Versorgung	8
6.2	Entsorgung	8
7.	Lärmimmissionen	8
8.	Umweltplanung	9
8.1	Artenschutz	9
8.2	Eingriff-Ausgleichsbilanzierung	10
8.3	Klimaschutz	10
9.	Hinweise für nachfolgende Bebauungsplanverfahren	11
10.	Angaben zur Planverwirklichung	12

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

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

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 die 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 westliche Teilfläche 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 die im Südosten verlaufende Bahnstrecke Seckach – Miltenberg. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an das bestehende Wohngebiet „Barnholz“.

1.4 Änderung zum Vorentwurf

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

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

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

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

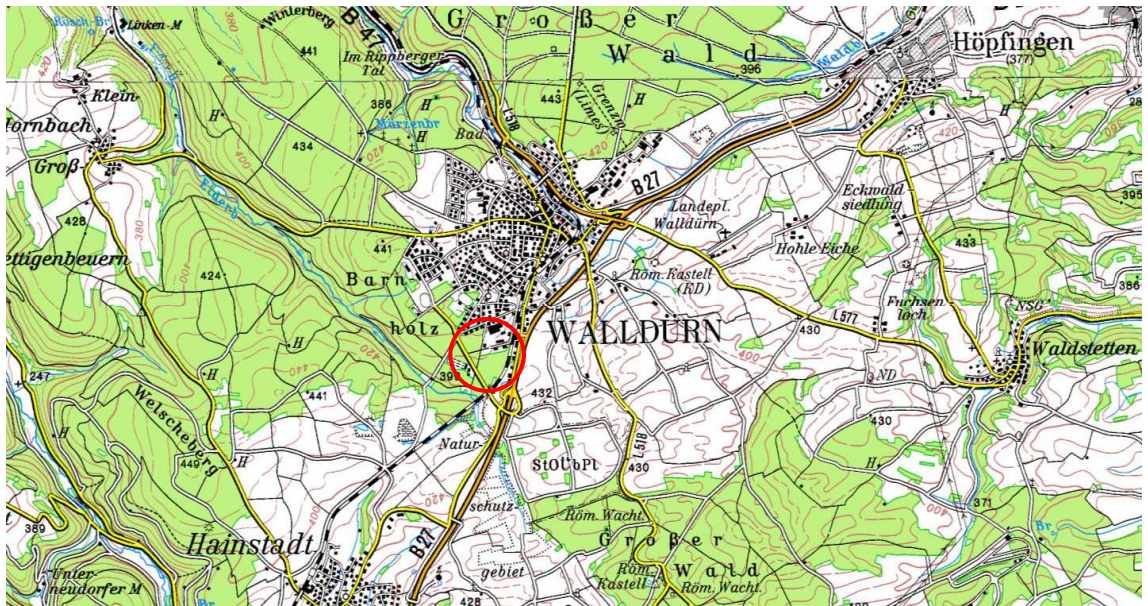


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt)

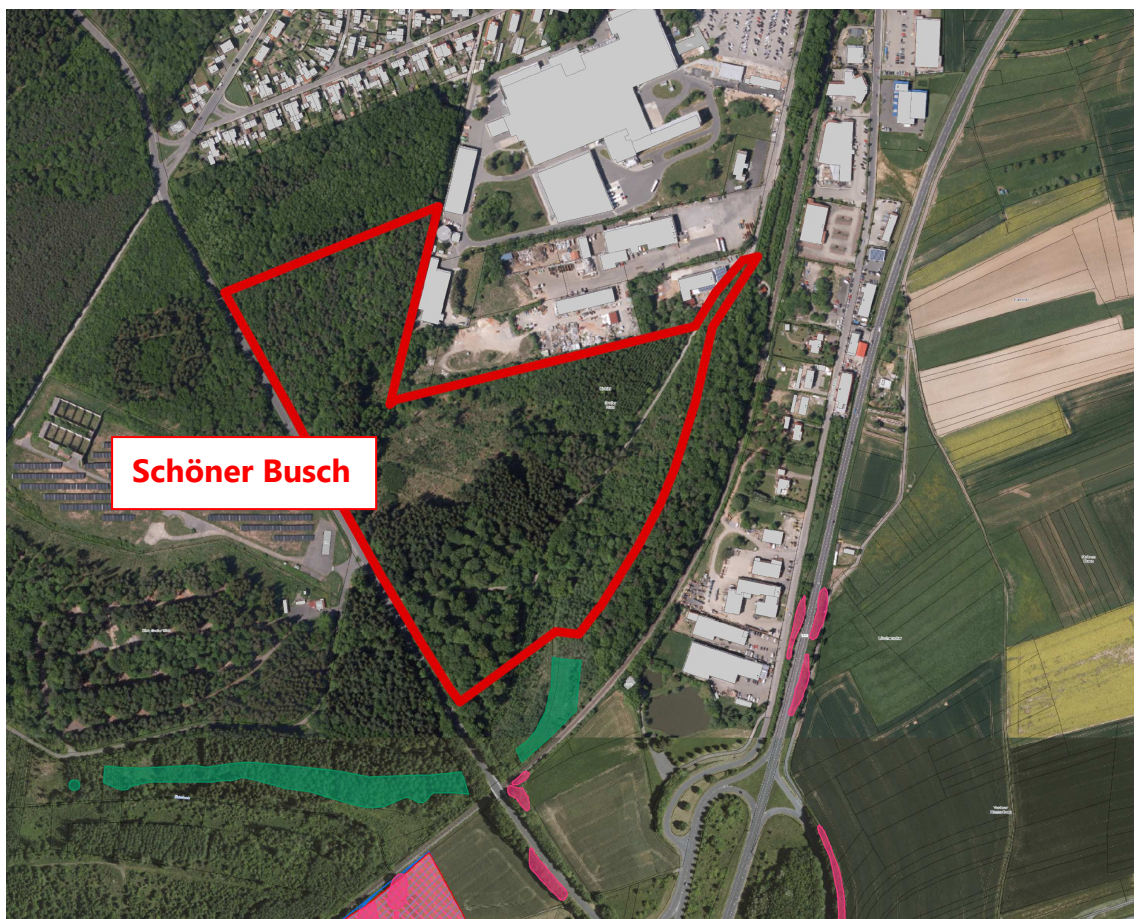


Abb. 2: Luftbild (Quelle: LUBW)

2. Verfahrensdaten

Beschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans (in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes)	03.05.2016
Billigung des Vorentwurfs (in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes)	03.05.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	vom 28.11. bis 13.01.2017
Wiederholung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	vom 16.06. bis 21.07.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	vom 28.11. bis 13.01.2017
Entwurfsbeschluss (in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes)	
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom ____. bis ____.
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 Landesentwicklungssachse Meckesheim - Mosbach - Adelsheim/Osterburken - Buchen (Odenwald) - Walldürn/Hardheim (- Tauberbischofsheim) und auf der Achse Walldürn/Hardheim (- Miltenberg).
- Walldürn ist dem Mittelbereich Buchen zugeordnet.

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

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

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

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

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

- Walldürn liegt auf den großräumigen Entwicklungsachsen „Heidelberg – Neckargemünd – Meckesheim – Waibstadt/Neckarbischofsheim – Aglasterhausen – Mosbach – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim – (Tauberbischofsheim)“ und „(Miltenberg) – Walldürn – Buchen (Odenwald) – Osterburken – Adelsheim – (Möckmühl)“.
- Walldürn wird dem Ländlichen Raum zugeordnet.
- Walldürn gehört zu den „Siedlungsbereichen Gewerbe“. In diesen Bereichen ist die Bestandsicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene 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.

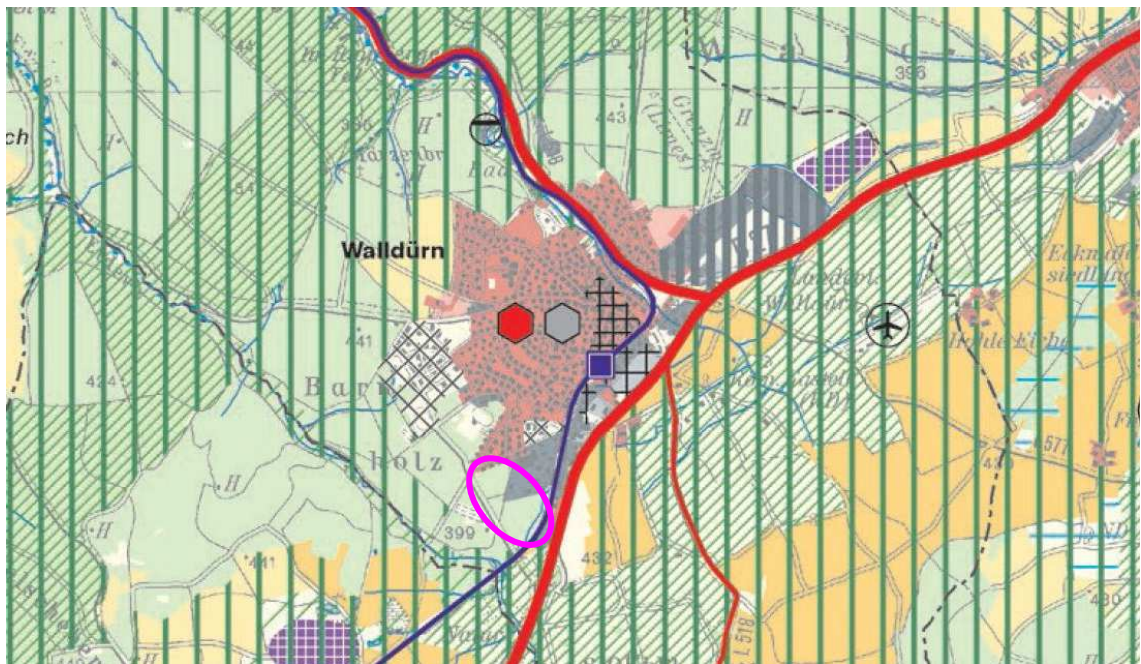


Abb. 3 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4. Gewerbeflächenbedarf

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

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

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

Die Stadt Walldürn möchte dem ortsansässigen und regional bedeutsamen Unternehmen Procter & Gamble neue Entwicklungsmöglichkeiten schaffen. Das Unternehmen Procter & Gamble hat mit dem Abschluss der aktuell laufenden Baumaßnahmen alle Expansionsmaßnahmen in den heutigen Grenzen des Werksgeländes ausgeschöpft. Für die zukünftige Entwicklung des Standortes von Procter & Gamble sind langfristig weitere gewerbliche Bauflächen erforderlich. 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. Um den Standort zu sichern und die Weiterentwicklung des Unternehmens zu ermöglichen, müssen im Flächennutzungsplan neue gewerbliche Bauflächen in direkter Anbindung an das Gelände von Procter & Gamble ausgewiesen werden. Die Fläche wird zur Erweiterung der Betriebsstätte benötigt, da in den nächsten 5 Jahren die komplette Produktionsverlagerung von Kronberg nach Walldürn geplant ist. Rund 250 Bedienstete des Werkes Kronberg haben sich bereit erklärt, in Walldürn weiter für das Unternehmen Procter & Gamble auf dem noch zu erschließenden Baugelände tätig zu sein.

Andere Standorte kommen für die Entwicklung von Procter & Gamble und seiner Zuliefererbetriebe 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.

5. Erläuterung der Baufläche

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

- geplante G-Fläche, 14,6 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 der bisher vorgesehene Grünpuffer von 30 m deutlich auf ca. 130 m vergrößert. 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

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

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. Durch die Rücknahme der Bauflächen werden auch die erforderlichen Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten.

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

Gegenüber dem Vorentwurf wurde damit die Gewerbeflächenausweisung von 21,6 ha auf 14,6 ha reduziert.

Auf der Fläche befindet sich aktuell eine Waldfläche. Für die Umsetzung dieser Teilfläche wird ein forstrechtlicher Ausgleich erforderlich.

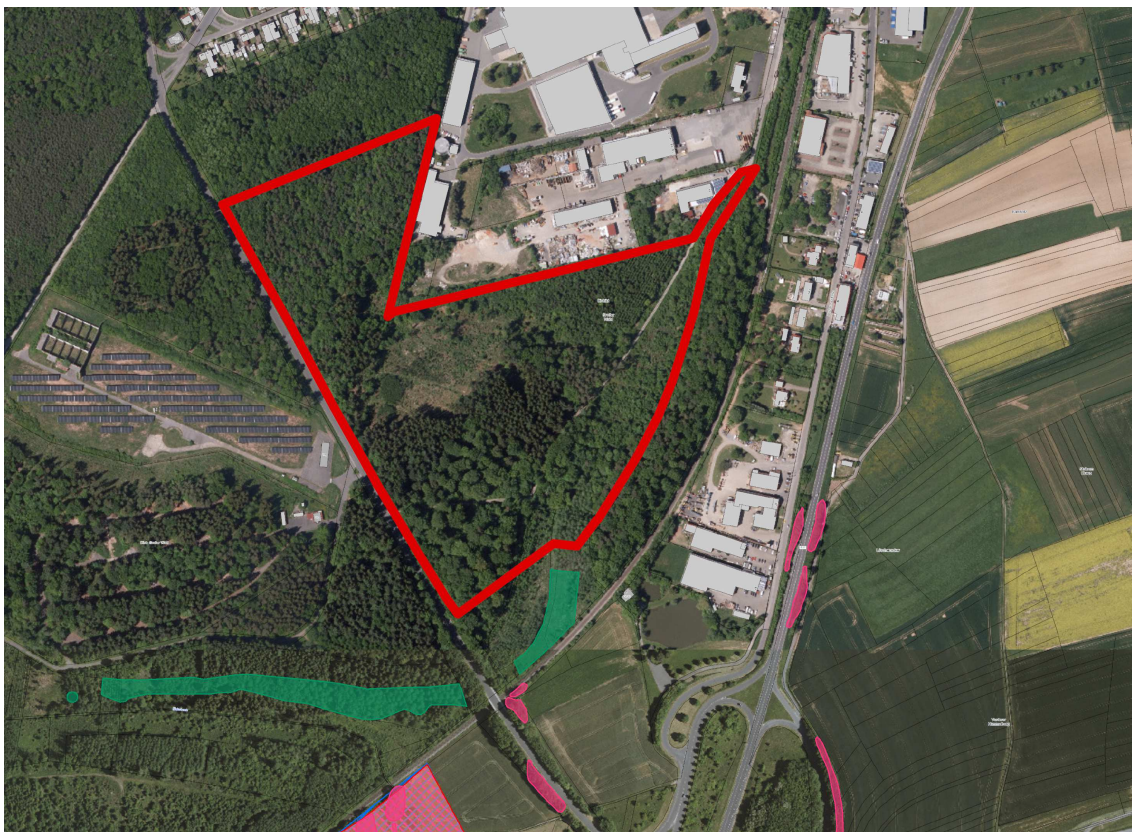


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: LUBW)

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 Verlängerung der 20 kV Trasse in Höhe des Lärchenwegs durch eine Verlängerung den Ring schließen. So wäre eine Versorgungssicherheit von $n - 1$ gegeben.

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

Die Wasserversorgung kann über eine Parallelverlegung der Wasserleitungen zur Gastrasse erfolgen. Nach W 305 ist eine Löschwasserbereitstellung von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ 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 an der Schnittstelle der Bahnlinie mit der Panzerstraße über eine Pumpstation, entweder entlang der Bahnlinie in Richtung Waldstraße oder parallel zur Panzerstraße in Richtung Dr.-Heinrich-Köhler-Straße, gepumpt und dort in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden.

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 ein Oberflächengraben 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 ausge-

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

geschlossen 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 Geräuschemissionen 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 wird im weiteren Verfahren eine Grundkonzeption zum Waldausgleich erstellt.

8.1 Artenschutz

Europäische Vogelarten

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

Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

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

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

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

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

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

Detaillierte Aussagen können dem Umweltbericht entnommen werden.

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

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

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

Detaillierte Aussagen können dem 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. 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 geprüft.

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.

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

- 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).
- Einzelhandelsausschluss:
In der Teilfläche „Schöner Busch“ sind Einzelhandelsbetriebe generell auszuschließen.

10. Angaben zur Planverwirklichung

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes soll bis Ende des Jahres 2018 abgeschlossen werden.