



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

## **Flächennutzungsplan 2030**

### **10. Änderung**

**zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel – 2. Änderung“**

### **Teil 2 der Begründung**

**Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB**

Stand: 03.05.2024

---

---



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

Adalbert-Stifter-Weg 2    Tel. 06261 / 918390  
74821 Mosbach            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 Flächennutzungsplans .....	3
2	Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.....	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 des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	6
5	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.....	6
6	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB ermittelt wurden .....	7
7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	11
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 des geplanten Vorhabens.....	11
9	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplanter Überwachungsmaßnahmen für die Bauphase und die Betriebsphase des geplanten Vorhabens	12
10	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.	12
11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie .....	12
12	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl .....	12
13	Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens 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 .....	13
14	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	13
15	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	14

## Anlagen

Anlage 1 – Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung

Anlage 2 – Bewertungsrahmen

## 0 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn beabsichtigt im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ im Parallelverfahren die 10. Änderung des Flächennutzungsplans 2030.

Bisher im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellte Bereiche werden in einem Umfang von rd. 1,77 ha zu Sonderbauflächen für ein Möbelhaus und einen Lebensmittel- und Getränkemarkt.

Es werden dadurch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Klima und Luft, Wasser und Landschaftsbild und Erholung ermöglicht, die nicht bereits auf Grundlage der heutigen Darstellungen im FNP möglich wären.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der besondere Artenschutz geprüft und ermittelt, inwiefern artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezüglich der europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgelöst werden können. Es werden Maßnahmen formuliert, die sicherstellen, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Das Plangebiet liegt in einer Erschließungszone des Naturparks *Neckartal-Odenwald*. Sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Schutzgebiete nach Wasserrecht sind nicht betroffen. Ein geschütztes Biotop südöstlich ist von der Änderung nicht betroffen.

Der Fachplan Landesweiter Biotopverbund zeigt in den naturnahen Retentionsflächen südöstlich eine isoliert liegende Kernfläche feuchter Standorte. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Die Flächen stehen – sowohl im tatsächlichen Zustand – insbesondere aber auch unter Berücksichtigung der zulässigen Bebauung, nur noch begrenzt als Lebensraum bzw. Wuchsort für Pflanzen und Tiere zur Verfügung. Das Landschaftsbild wird durch die Änderung der Darstellungen kaum verändert und nicht zusätzlich erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die übrigen, in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgüter sind gering oder nicht gegeben. Es werden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die sich aus der Änderung des FNP ergeben bzw. ergeben könnten, 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 Flächennutzungsplans

Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn beabsichtigt im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ im Parallelverfahren die 10. Änderung des Flächennutzungsplans 2030. Der Änderungsbereich ist rd. 1,77 ha groß.

Bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellte Bereiche werden im FNP künftig als geplante Sonderbauflächen dargestellt.

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

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn (Wirksam seit 09.07.2022) als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der 10. Änderung werden die Flächen nun als Sonderbauflächen für Lebensmittel/Getränke und für ein Möbelhaus dargestellt.

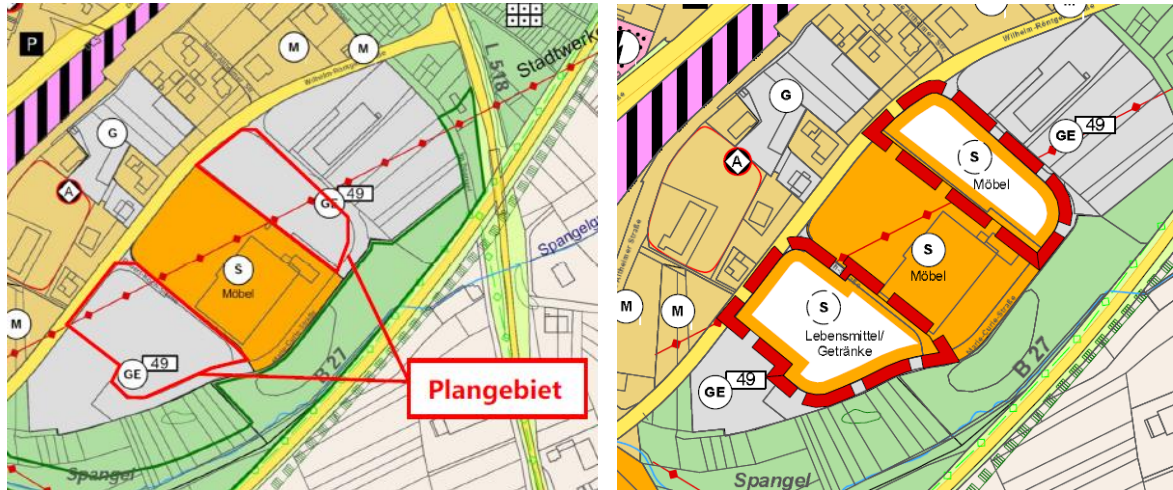


Abb.: Auszug aus dem FNP 2030 (l.) und Darstellung in der 10. Änderung (r.)

Die Flächenbilanz zeigt die erwartete Veränderung der Nutzungsstruktur im Gebiet.

### Tab.: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Bestand (ha)	Planung (ha)
Geplante gewerbliche Baufläche	1,77	-
Geplante Sonderbaufläche Möbel	-	0,76
Geplante Sonderbaufläche Lebensmittel und Getränke	-	1,01
<b>Summe:</b>	<b>1,77</b>	<b>1,77</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)<sup>1</sup> 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)

Durch die Darstellung bisheriger Gewerbebauflächen als geplante Sonderbauflächen, in denen das zu erwartende zulässige Maß der Bebauung und Versiegelung gleichbleibt, sind keine Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze zu erwarten, die über das bisher zulässige bzw. im FNP dargestellt Maß hinausgehen. Auf die Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung im Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.

<sup>1</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 d. G. vom 8. Dezember 2022 (2240).

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

Teilgebiete des FFH-Gebiets *Odenwaldtäler zwischen Schloßau und Walldürn* (6421-311) sowie das Vogelschutzgebiet *Lappen bei Walldürn* (6422-401) liegen in mehr als 1 km Entfernung zum Plangebiet. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### ***Artenschutzrechtliche Prüfung***

Zur Änderung des Bebauungsplans wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt. Darin wurde geprüft, ob die europäischen Vogelarten und die Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie beeinträchtigt werden.

Für Europäische Vogelarten hat der Änderungsbereich keine besondere Bedeutung. An den Gebäuden und in den Parkplatzbäumen können einige ubiquitäre Frei- und Gebäudebrüter vorkommen. Im Fachbeitrag Artenschutz werden Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, mit denen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei künftigen Baumfällungen und Gebäudeabbrüchen und/oder Umbauten ausgeschlossen werden können.

Für die Arten des Anhang IV hat das Gebiet keine besondere Lebensraumeignung. Hinsichtlich der Fledermäuse und der Schmetterlinge wurde eingehender geprüft, ob eine artenschutzrechtliche Betroffenheit vorliegen könnte. Dies ist nicht der Fall.

Insgesamt ist sichergestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplans und die sich daraus ergebenden Wirkungen – unter Berücksichtigung der bzgl. der Vögel aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen – keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.

Das **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG)<sup>1</sup> enthält Grundsätze zur Sicherung und Bewirtschaftung der Oberflächengewässer und des Grundwassers sowie zum Hochwasserschutz.

Schutzgebiete nach Wasserrecht sind nicht betroffen. 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 des geplanten Vorhabens auf das Klima<sup>1</sup> und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

§ 1 Abs. 5 Satz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB)<sup>2</sup> 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 Änderung des Flächennutzungsplans werden bisherige gewerbliche Bauflächen zu Sonderbauflächen mit vergleichbarem Bebauungs- und Versiegelungsgrad. Insofern verstärkt sie den Klimawandel nicht über das bisher zulässige Maß.

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 dargestellt.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur dezentralen Stromerzeugung auf Dächern wird von Seiten der Stadt begrüßt. Die Errichtung solcher Anlagen bedarf hier keiner Untermauerung durch eine Festsetzung, da § 23 des Klimaschutz- und Klimaanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW)<sup>3</sup> die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen beinhaltet. Entsprechend werden auch Flächen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen, nicht dargestellt.

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

Die Raumnutzungskarte des **Regionalplans**<sup>4</sup> zeigt den Geltungsbereich als „geplante Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N)“ und gleichzeitig „Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)“.

Flächen des **Fachplan Landesweiter Biotopverbund**<sup>5</sup> sind von der geänderten Darstellung nicht betroffen. Das Biotop *Naßwiesenbrache im Gew. Spangel, südlich Walldürn (1642-2225-0235)* wird als Kernfläche und kleinflächig als Kernraum des Biotopverbunds feuchte Standorte dargestellt. Es liegt etwa 10 m südlich des Änderungsbereichs und ist nicht betroffen.

Zur Änderung des Bebauungsplans wurde eine **Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung** erstellt.

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

<sup>2</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

<sup>3</sup> Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) vom 7. Februar 2023. Verkündet als Art. 1 d. G. zum Erlass eines Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz und zur Verankerung des Klimabelangs in weiteren Rechtsvorschriften vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26).

<sup>4</sup> Metropolregion Rhein-Neckar (Hrsg.) (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. Raumnutzungskarte – Blatt Ost, M 1:75.000, verbindlich seit 15.12.2014.

<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 06.02.2023

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

Bei der Beschreibung der Umweltauswirkungen wird die auf Grundlage der derzeitigen Darstellungen im FNP mögliche Nutzung herangezogen und als Bestand angenommen. Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen wird vorwiegend auf die geplante Änderung und die sich daraus ergebenden Wirkungen eingegangen.

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 des geplanten Vorhabens
<b>Schutzgut Boden</b>	
<p>Gewerbliche Bauflächen, die auf Grundlage eines Bebauungsplans im Rahmen der zulässigen GRZ überbaut und versiegelt werden dürften. – keine Funktionserfüllung</p> <p>Nicht überbaubare Flächen in gewerblichen Bauflächen – geringe bis mittlere Funktionserfüllung.</p>	<p>Bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche werden künftig als Sonderbauflächen dargestellt. Der Grad der zulässigen und zu erwartenden Bebauung bleibt gleich. Es ergeben sich durch die neuen Darstellungen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes, die nicht bereits auf Grundlage der Darstellungen im geltenden FNP ermöglicht würden.</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>Gewerbliche Bauflächen, die auf Grundlage eines Bebauungsplans im Rahmen der zulässigen GRZ überbaut und versiegelt werden dürften. – keine Bedeutung für das Teilschutzgut.</p> <p>Nicht überbaubare Flächen in gewerblichen Bauflächen – geringe Bedeutung für das Teilschutzgut.</p>	<p>Bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche werden künftig als Sonderbauflächen dargestellt. Der Grad der zulässigen und zu erwartenden Bebauung bleibt gleich. Es ergeben sich durch die neuen Darstellungen keine Beeinträchtigungen des Teilschutzgutes, die nicht bereits auf Grundlage der Darstellungen im geltenden FNP ermöglicht würden.</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 bezüglich des Schutzguts 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.

<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 des geplanten Vorhabens</b>
<p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Der Spangelgraben, Gewässer II. Ordnung, verläuft ca. 45 m südöstlich des Änderungsbereichs.</p>	<p>Der Graben ist von der FNP-Änderung nicht betroffen. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>
<b>Schutzgut Klima und Luft</b>	
<p>Das Gesamtgebiet wird nun unter Berücksichtigung der bereits heute zulässigen Überbauung und Versiegelung mit geringer Bedeutung (Stufe D) für das Schutzgut bewertet.</p>	<p>Bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche werden künftig als Sonderbauflächen dargestellt. Der Grad der zulässigen und zu erwartenden Bebauung bleibt gleich. Es ergeben sich durch die neuen Darstellungen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes, die nicht bereits auf Grundlage der Darstellungen im geltenden FNP ermöglicht würden.</p> <p>In Kapitel 4 werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und den Klimaschutz genauer beleuchtet.</p>
<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>	
<p>Gewerbliche Bauflächen, die auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans im Rahmen der GRZ von 0,8 überbaut und versiegelt werden dürften – keine Bedeutung für das Schutzgut.</p> <p>Nicht überbaubare gewerbliche Bauflächen, die als kleine Grünflächen anzulegen sind – geringe Bedeutung für das Schutzgut.</p>	<p>Bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche werden künftig als Sonderbauflächen dargestellt. Der Grad der zulässigen und zu erwartenden Bebauung bleibt gleich. Es ergeben sich durch die neuen Darstellungen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes, die nicht bereits auf Grundlage der Darstellungen im geltenden FNP ermöglicht würden.</p>
<p>Die bereits heute überbau- und versiegelbaren Flächen spielen für die Tierwelt keine besondere Rolle. An Bestandsgebäuden finden u.U. Gebäudebrüter Brutgelegenheiten. In den Grünflächen und der Bepflanzung in den Baugrundstücken können einige Insektenarten, Kleinsäuger und ubiquitäre Vogelarten vorkommen. Insgesamt ist die Bedeutung für die Tierwelt – sowohl im aktuellen Zustand, als auch bei Umsetzung der zulässigen Bebauung – gering.</p>	<p>Durch die Änderung der Darstellung im FNP ergeben sich keine weiteren Beeinträchtigungen Die Bedeutung für die Tierwelt bleibt gering.</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 dem die Faktoren voneinander abhängen, sich gegenseitig beeinflussen und auch verändern.</p>	<p>Mit der Überbauung und Versiegelung von Flächen wurde das Wirkungsgefüge stark verändert. Der Verlust des Bodens und die Veränderung von Wasserhaushalt und Mikroklima wirkten sich auf die Lebensbedingungen von Pflanzen und Tieren aus.</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 des geplanten Vorhabens</b>
	Die Versiegelung weiterer Flächen, die sich auf den Wasserhaushalt und das Klima auswirken, sind aufgrund der Bedeutung der Fläche und des Flächenumfangs nicht relevant. Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen keine weiterführenden oder zusätzlichen Beeinträchtigungen des Wirkungsgefüges.
<b>Schutzgut Landschaft</b>	
Der südöstliche Siedlungsrand von Walldürn wird in erster Linie geprägt von Gewerbebauten und Verkehrsinfrastruktur. Außerhalb des Siedlungsbereichs folgen Aussiedlerhöfe und das vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Offenland – durchzogen von der B27. Das Möbelhaus in der Gebietsmitte dominiert. Zwischen dem hohen Gebäude und der Bundesstraße liegt eine Grünfläche mit Regenrückhaltebecken. Entlang des Grabens und im Osten des Geltungsbereichs gibt es vereinzelt Gehölze. Der südöstliche Siedlungsrand von Walldürn wird auf Grund der Vorbelastungen durch vorhandene Gewerbegebäude mit geringer Bedeutung (Stufe D) für das Schutzgut bewertet.	Bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche werden künftig als Sonderbauflächen dargestellt. Der Grad der zulässigen und zu erwartenden Bebauung bleibt gleich. Es ergeben sich durch die neuen Darstellungen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes, die nicht bereits auf Grundlage der Darstellungen im geltenden FNP ermöglicht würden.
<b>Biologische Vielfalt</b>	
Die aktuelle Darstellung im FNP lässt eine großflächige Bebauung und Versiegelung zu. Die biologische Vielfalt wäre bei vollständiger Umsetzung der zulässigen Bebauung gering.	Es ergeben sich durch die neuen Darstellungen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes, die nicht bereits auf Grundlage der Darstellungen im geltenden FNP ermöglicht würden.
<b>Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b>	
Gewerbliche Bauflächen, die aktuell landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden. Außerhalb des Änderungsbereichs verlaufen im Nordosten der Odenwald-Madonnen-Weg und der Deutsche Limes-Radweg. Das Gebiet selbst hat keine besondere Bedeutung für die Erholungsfunktion des Raumes.	Bisher noch landwirtschaftlich genutzte, aber bereits überplante Flächen werden überbaut und gehen der landwirtschaftlichen Nutzung verloren. Erholungsrelevante Einrichtungen gehen nicht verloren oder werden beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind infolge der FNP-Änderung nicht zu erwarten.
<b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	
Im Geltungsbereich sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt.	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

<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 des geplanten Vorhabens</b>
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	
<p>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.</p>	<p>Erhebliche negative Auswirkungen, die über die bei den Schutzgütern bereits genannten hinausgehen, sind nicht zu erwarten.</p>

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

Der Bebauungsplan würde auf Grundlage der derzeitigen Darstellungen im FNP voraussichtlich oder gegebenenfalls wie vorgesehen umgesetzt, die gewerblichen Bauflächen entsprechend bebaut. Die Erweiterung des Möbelhauses sowie die Ansiedlung des Lebensmittel- und Getränkemarkts wären an dieser Stelle nicht umsetzbar.

## 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 des geplanten Vorhabens<sup>2</sup>

In der Bauphase wurden Flächen überbaut und versiegelt, deren Böden der Erzeugung von Futtermitteln dienten, die Lebensraum für Tiere und Pflanzen und die Teil des Landschaftswasserhaushalts waren. Überbaute und versiegelte Flächen und Ressourcen sind damit dauerhaft oder zumindest langfristig der Nutzung entzogen. Aus der Änderung des Bebauungsplans ergibt sich diesbezüglich keine weitere Flächeninanspruchnahme.

In der Betriebsphase ist es v. a. die Ressource Wasser, insbesondere in Form von Trink- und Nutzwasser, die weiterhin beansprucht wird. Die Beanspruchung der Ressourcen Fläche, Boden, Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt werden in der Betriebsphase nicht oder nur unwesentlich über die bereits beanspruchten Größen und Mengen hinausgehen.

Lärm, Schadstoffemissionen, Erschütterungen und entstehende Wärme werden nicht über die bereits heute bestehenden Emissionen durch die Nutzung als Freizeitanlage hinausgehen. Strahlungsemissionen sind nicht zu erwarten.

Zusätzliche erhebliche Belästigungen durch Lärm, Gerüche etc. sind nicht zu erwarten. Das der Bebauungsplanänderung beiliegende Schallgutachten bestätigt Erstgenanntes.

Durch die in Kapitel 9 aufgeführte Maßnahme „Insektenschonende Beleuchtung“ werden mögliche Lichtemissionen auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt.

Erhebliche Auswirkungen auf die im Kapitel 6 gelisteten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht zu erwarten. Die Art und Menge an Emissionen werden sich im Rahmen der gesetzlichen Richt- und Grenzwerte bewegen.

Dass es durch weitere Baumaßnahmen im Umfeld zur Kumulierung von Wirkungen kommt, ist nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz bzw. der Nutzung natürlicher Ressourcen durch kumulative Wirkungen sind demnach ausgeschlossen.

Bei der weiteren Nutzung als Freizeitanlage werden nach heutigem Kenntnisstand keine Stoffe oder Techniken verwendet, von denen, auch bei Unfällen oder Katastrophen, ein erhöhtes Gefahrenpotenzial für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder die Umwelt ausgeht.

Es ist auch nicht zu erwarten, dass in Zukunft Techniken oder Stoffe eingesetzt werden, von denen ein erhöhtes Risiko ausgeht, erhebliche Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu verursachen, die über die in Kapitel 6 beschriebenen Auswirkungen hinausgehen.

<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 des geplanten Vorhabens. 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 des geplanten Vorhabens**

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen festgelegt. Dies erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens.

Im Bebauungsplanverfahren werden alle bisher festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beibehalten. Überdies wird folgende Maßnahme vorgeschlagen, die über die bisher bereits festgesetzten Maßnahmen hinaus als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen wird:

- Vermeidungsmaßnahmen Vögel

Durch die neuen Darstellungen im FNP und die Änderung des Bebauungsplans werden keine Eingriffe zulässig, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

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

Bei den im Gebiet künftig zulässigen Nutzungen ist nicht mit Schadstoffemissionen zu rechnen, die ein zulässiges Maß überschreiten.

Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.

## **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 die Bebauungsplanänderung nicht eingeschränkt.

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

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

Die Flächen sind bereits gewerbliche Bauflächen und damit entsprechend der Darstellung im FNP bzw. der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nutzbar. Die Änderung erfolgt, um den konkreten Bedarf zur Erweiterung des Möbelhauses zu decken und die geplante Ansiedelung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes zu ermöglichen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf.

---

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

**13 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens 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>**

Bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellte Bereiche werden künftig als geplante Sonderbauflächen dargestellt. Damit soll die Ansiedelung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes und die Erweiterung des Möbelhauses ermöglicht werden. Eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht erkennbar.

Im Brandfall ist der schnelle Zugang zu Löschwasser gewährleistet.

**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:

- Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung zum BP Gewerbe- und Sondergebiet Spangel, 2. Änderung vom 03.05.2024
- Grünordnungsplan zum BP Gewerbe- und Sondergebiet Spangel vom 14.08.2012
- Umweltbericht zum BP Gewerbe- und Sondergebiet Spangel vom 14.08.2012
- Fachbeitrag Artenschutz zum BP Gewerbe- und Sondergebiet Spangel, 2. Änderung vom 03.05.2024

Darin wurden folgende Quellen für die Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung:

- *Kartendienst des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Geologie (LGRB-Kartendienst)*, URL: <https://maps.lgrb-bw.de/>
- *Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) (Hrsg.) (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. 2., völlig überarbeitete Auflage. Karlsruhe. 32 Seiten.*
- *Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) (Hrsg.) (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. Karlsruhe. 91 Seiten.*
- *LfU (Hrsg.) (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung. Abgestimmte Fassung. Karlsruhe. 31 Seiten.*
- *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 (GBl. 2010 S. 1089).*

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.*

<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

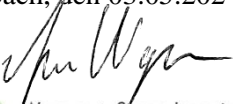

<sup>3</sup> z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse; mit einer Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

## 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 03.05.2024

Wagner + Simon Ingenieure GmbH  
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG