Anlage 1

Stadt

Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis

Einfacher Bebauungsplan

„Buchener Straße“

Gemarkung Walldürn

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 08.01.2019

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak **Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

IFK INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

INHALT

1.	**Anlass und Planungsziele**	**1**
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	**Verfahren**	**1**
3.	**Plangebiet**	**2**
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	**Übergeordnete Planungen**	**3**
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Einzelhandelskonzeption des GVV Hardheim-Walldürn	5
4.4	Schutzgebiete	8
5.	**Planinhalt**	**9**
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.	**Auswirkungen der Planung**	**9**
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	9
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	10
7.	**Angaben zur Planverwirklichung**	**10**
7.1	Zeitplan	10

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans „Buchener Straße“ ist die in den letzten Jahren fortschreitenden Veränderung im Bereich des Einzelhandels. Hierzu wurde auf Ebene des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn ein Einzelhandelskonzept entwickelt (siehe Kap. 4.3). Zur Steuerung des Einzelhandels wurde auf dieser Grundlage bereits der Bebauungsplan „Röte“ geändert und erweitert. Dieser ist am 24.01.2019 in Kraft getreten. Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet „Röte“ mit mehreren Lebensmittelmärkten und direkt an der B 27 befindet, bildet der Bereich einen attraktiven Standort für Einzelhandelsbetriebe. Bisher kann sich der Einzelhandel im Plangebiet frei entwickeln, da sich der Geltungsbereich im sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB befindet. Gemäß dem Einzelhandelskonzept soll in diesem Bereich der Einzelhandel eingeschränkt werden. Um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen, ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planaufstellung ist die Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes und die damit verbundene Steuerung des Einzelhandels im sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Walldürn. Die Entwicklung von „Gegenzentren“ soll damit eingeschränkt werden. Die Planaufstellung dient somit auch der Innenentwicklung der Stadt, um die Funktion und Attraktivität der Innenstadt als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich zu schützen und zu stärken. Des Weiteren sollen negative Wirkungen auf die Versorgungszentren der Nachbarkommunen vermieden werden.

2. Verfahren

Der einfache Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB ebenso wie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie von der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht wird Gebrauch gemacht. Aufgrund der Komplexität des Themas Einzelhandel in der Bauleitplanung wird eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich zwischen 800 m und 2.000 m südlich des Stadtkerns.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

867/2 (t), 3915 (t), 3915/6, 3915/7, 3915/8, 3915/9, 3915/10, 3915/11, 3915/12, 3915/13, 3915/14, 3915/15, 3915/16, 3931/1, 3934, 3935, 3935/2, 3935/3, 3936/1, 3936/2, 3936/3, 3936/5, 3938, 3943/1, 3944/4, 3960 (t), 3961/1 (t), 3961/2, 3963 (t), 3966, 3967, 3967/1, 3967/2, 3980 (t), 4144/1, 4144/2, 4144/3, 4145, 4150, 4150/1, 4150/2, 4151, 4152, 4152/1, 4153, 4154, 4154/1, 4156, 4183, 4183/1, 10278/4, 10278/34, 10278/53, 10281/27 (t)

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 10,99 ha.

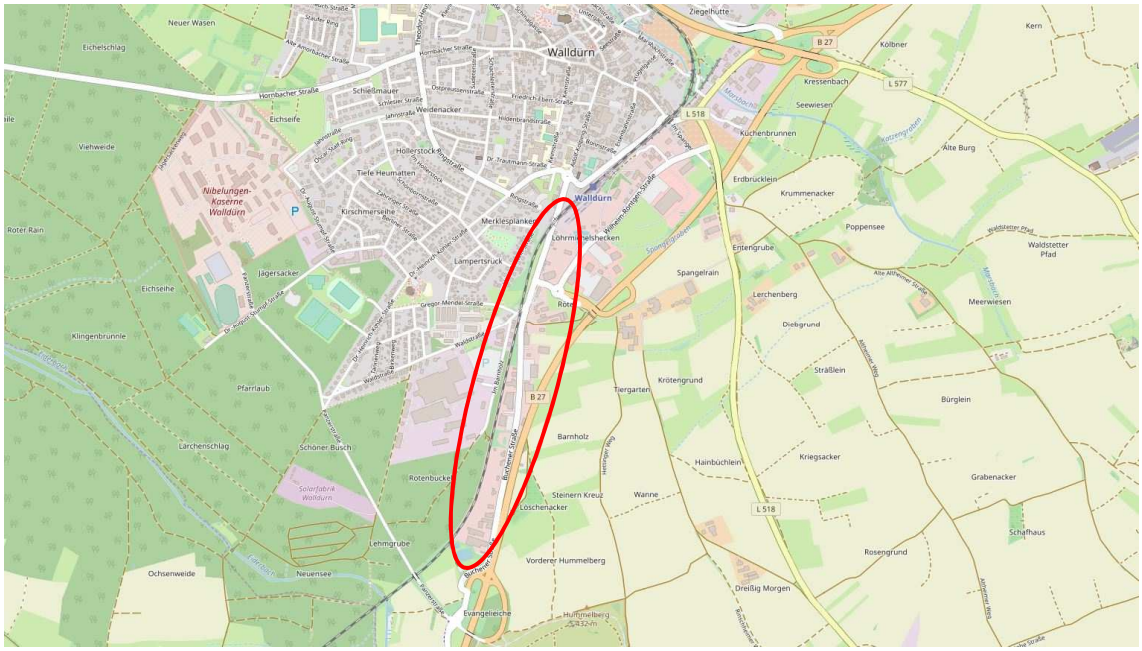

Abb. 1: Übersichtsplan (Quelle: www.openstreetmap.org)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Bahnstrecke Seckach – Miltenberg und der B 27. Bis auf wenige Grundstücke ist das Plangebiet bebaut. Im Geltungsbereich befinden sich zwei Autohändler, zwei Tankstellen, ein Reifenhändler, eine Autowaschstraße, ein Karosseriebauer, ein Metallwaren- bzw. Ladenbauer, ein Baumaschinenhändler, ein Elektroinstallateur sowie ein Kunsttannengroßhändler. Im südlichen Teilbereich befinden sich zudem vier Wohnhäuser.

Im Plangebiet befinden sich zudem zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe. Zum einen ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 1.020 m² sowie ein Bau- und Sonderpostenmarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max.

3.630 m². Bei der Tankstelle im nördlichen Teilbereich ist ein Tankstellenshop mit einer max. Verkaufsfläche von 52 m² zulässig.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das Baugebiet „Röte“. In diesem befinden sich vier Lebensmittelmärkte, ein Drogeriemarkt, zwei Kleidergeschäfte sowie mehrere Gastronomiebetriebe. Entlang der Buchener Straße ist zudem das Raiffeisen Baucenter ansässig. Der Stadtkern als zentralörtlicher Versorgungsbereich beginnt ca. 600 m nördlich des Plangebiets.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Ein Teilbereich des Plangebiets wurde bereits Ende der 1980er Jahren im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Buchener Straße“ überplant. Hierzu wurde am 28.02.1988 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Nach der Offenlegung (24.04.-23.05.1989) wurde im September 1989 der Stand nach § 33 Abs. 1 BauGB festgestellt. Auf dieser Grundlage wurden Baugesuche genehmigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach der Offenlegung nicht weitergeführt. Mittlerweile kann nach aktueller Sach- und Rechtslage der Stand nach § 33 Abs. 1 BauGB nicht mehr angenommen werden. Für das Plangebiet besteht somit kein wirksamer Bebauungsplan. Das Areal befindet sich planungsrechtlich im sogenannten unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Im Norden grenzt ein Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte (Z) an das Plangebiet an. Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt (vgl. Abb. 2).

In Bezug auf den Einzelhandel werden im Regionalplan ein „Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)“ und ein „Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)“ dargestellt.

Gemäß Plansatz 1.7.3.1 sind in den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“

und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind. (Z)

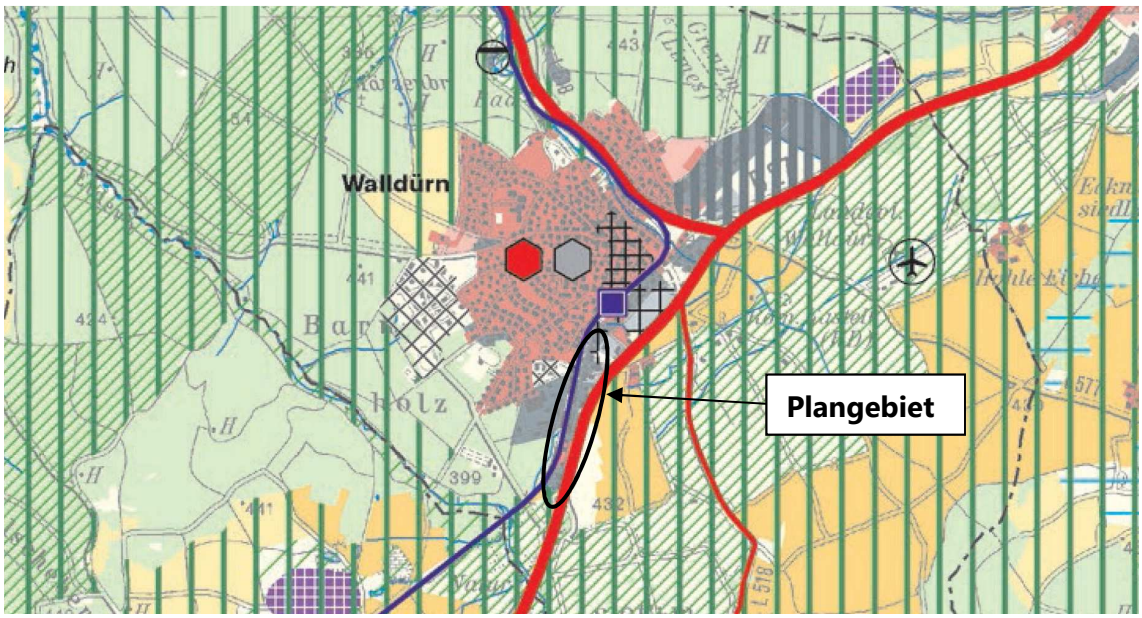

Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Gemäß Plansatz 1.7.3.2 sind Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig, sofern für solche Betriebe in den „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Im Einzelfall ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ ausnahmsweise möglich, wenn in diesen keine geeigneten Flächen verfügbar sind, die raumordnerische Verträglichkeit entsprechend Z 1.7.2.1 nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept einfügt. (Z)

In Bezug auf den Einzelhandel werden folgende weiteren regionalplanerischen Vorgaben gemacht:

Gemäß Plansatz 1.7.4.1 sind mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen aufgrund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. (Z)

Gemäß Plansatz 1.7.4.2 genießen bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe an Standorten außerhalb der „Zentralörtlichen Standortbereiche und der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ Bestandsschutz. Bestandsorientierte Modernisierungen sollen unter Beachtung der vorstehenden Plansätze auf ihre Raumverträglichkeit geprüft werden. Eingetretene raumordnerische und städtebauliche Fehlentwicklungen dürfen dabei nicht weiter verfestigt werden. (G)

Gemäß Plansatz 1.7.4.3 sollen die Städte und Gemeinden in der Metropolregion Rhein-Neckar zur Stabilisierung ihrer innerstädtischen Versorgungs- und Einzelhandelsstrukturen sowie zur Sicherung der Nahversorgung in Abstimmung mit der Regionalplanung kommunale/interkommunale Einzelhandelskonzepte erarbeiten.

Auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten sollen alle Bebauungspläne mit GE- bzw. GI-Festsetzungen an die jeweils aktuelle Baunutzungsverordnung angepasst werden. (G)

4.2 Flächennutzungsplan

In der rechtskräftigen Flächennutzungsplanfortschreibung des GVV Hardheim-Walldürn aus dem Jahre 2013 (siehe Abbildung) ist der überplante Bereich als gewerbliche Baufläche und als Mischbaufläche dargestellt.

Die Planung folgt dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, da im Rahmen des einfachen Bebauungsplans keine Nutzungsarten festgesetzt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

Abb. 3: links: Auszug aus dem Flächennutzungsplan; rechts: Auszug aus der Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Röte“

4.3 Einzelhandelskonzeption des GVV Hardheim-Walldürn

Der GVV Hardheim-Walldürn hat die Firma GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) im Frühjahr 2017 mit der Erstellung eines aktuellen Einzelhandelskonzeptes für das gesamte Gebiet des GVV Hardheim-Walldürn beauftragt. Dieses Gutachten wurde am 17.10.2017 von der Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn verabschiedet.

Im Gutachten wurden die Aufgabenstellung und Untersuchungsmethodik wie folgt beschrieben:

Die Stadt Walldürn (ca. 11.500 Einwohner), die Gemeinde Hardheim (ca. 6.900 Einwohner) und die Gemeinde Höpfingen (rd. 3.000 Einwohner) bilden gemeinsam den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn. Der Gemeindeverwaltungsverband plant derzeit die Gesamtfortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplans, weshalb eine Fortschreibung des im Jahr 2011 erstmals erstellten interkommunalen Einzelhandelskonzeptes notwendig ist. So soll die Einzelhandelsentwicklung im Gemeindeverwaltungsverband auf Basis eines aktuellen gemeinsamen interkommunalen Einzelhandelskonzeptes gesteuert werden.

Die Ausgangslage in den verschiedenen Mitgliedskommunen ist dabei unterschiedlich zu bewerten.

Die Stadt Walldürn hat in den vergangenen Jahren zum einen durch die realisierte Verlagerung des Möbelhauses Wohnfitz in das Gewerbegebiet „Spangel“ sowie durch die parallel dazu durchgeführte Neuordnung der Verkehrsführung in diesem Bereich eine weitere handelsseitige Aufwertung erfahren. Zudem erfolgte mit der Etablierung eines Wochenmarktes in der Stadtmitte sowie ergänzenden Stadtmarketingaktionen eine Stabilisierung der Situation in der Stadtmitte. Außerdem sind in Walldürn aktuell weitere Einzelhandelsentwicklungen in der Diskussion / im Bau bzw. kürzlich eröffnet worden. So haben sich seit 2011 u.a. durch die Ansiedlung von Netto in der Buchener Straße und durch die derzeit in der Realisierung befindliche Neuaufstellung der Raiffeisenmärkte weitere wesentliche Veränderungen im Einzelhandelsbestand ergeben.

In der Diskussion stehen zudem die Verlagerung des Edeka-Marktes vom aktuellen Standort an der Buchener Straße an den Standort Robert-Koch-Straße im Gewerbegebiet „Spangel“ sowie ggf. die Erweiterung weiterer Lebensmittelmärkte. Diese vergangenen, aktuellen und zukünftigen Entwicklungen sind im Rahmen des Konzeptes potentialseitig einzuordnen.

Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept stellt zum einen ein Steuerungskonzept zur geordneten und regionalverträglichen Weiterentwicklung des Einzelhandels im gesamten GVV Hardheim-Walldürn dar, zum anderen sind die in der Diskussion stehenden Projekte in den einzelnen Mitgliedskommunen des GVV zu bewerten.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

Durch einen Beschluss der Verbandsversammlung wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.“

Die Angebotssituation wurde von der GMA durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Gemeindegebiet erfasst. Die Bestandserhebung des Einzelhandels wurde im März 2017 durchgeführt.

Für den GVV Hardheim-Walldürn wurde eine Standortkonzept erstellt. Darin wurden folgende Versorgungsbereiche festgelegt (vgl. Abb. 4):

- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungsbereich
- Bestandsstandorte
- Ergänzungsstandort

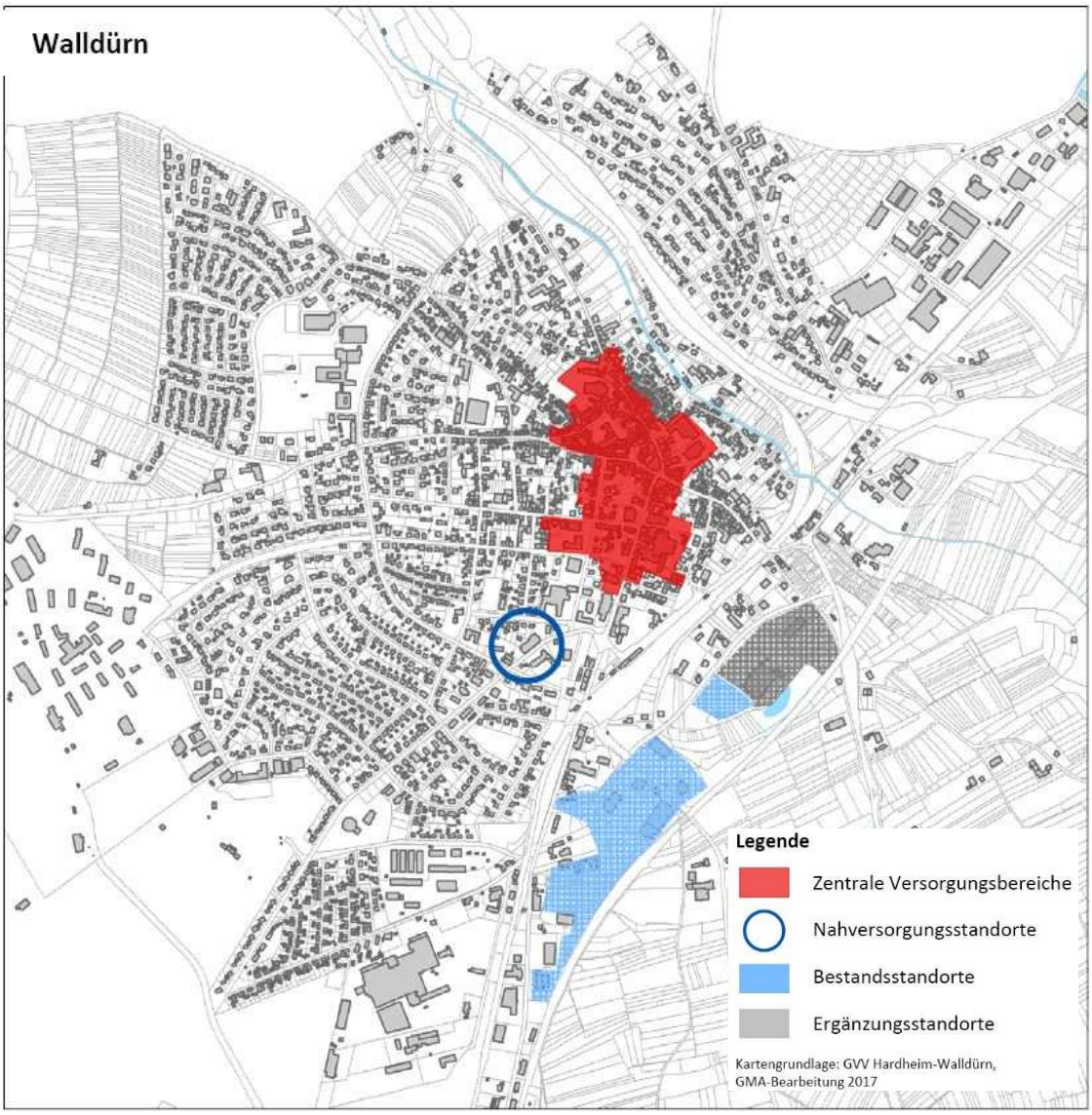

Abb. 4: Übersicht Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Walldürn (GMA 2017, S. 68)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Versorgungsbereiche. Für diese wird folgende Standortempfehlung des Einzelhandels gegeben:

Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v.a. Gewerbe- und Industriegebiete)

Diese Lagen sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des

Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Darüber sind im GVV Hardheim-Walldürn auch bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe bereitzustellen, weshalb ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in manchen Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist (Quelle: GMA: Fortschreibung des Interkommunalen Einzelhandelskonzepts für den GVV Hardheim-Walldürn, Ludwigsburg 2017, S. 82).

Der zu schützende zentrale Versorgungsbereich befindet sich im Stadtzentrum. Dieser wird im Einzelhandelskonzept zusammenfassend wie folgt definiert:

Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Walldürn“

Zusammenfassend betrachtet lässt sich für den Einzelhandelsbesatz im Stadtkern von Walldürn festhalten, dass nahezu sämtliche Sortimentsbereiche durch überwiegend kleinflächig strukturierte Spezialanbieter und Fachgeschäfte abgedeckt sind. Es fehlen im Stadtkern allerdings größere frequenzbringende Magnetbetriebe. Neben dem Einzelhandel als strukturprägendem Element im Stadtkern Walldürn ist des Weiteren auf eine Vielzahl von Dienstleistungsbetrieben, Ärzten, Kreditinstituten, kirchlichen und städtischen Einrichtungen, Schulen (Grundschule, Wirtschaftsgymnasium) sowie gastronomischen Betrieben hinzuweisen. Des Weiteren ist im historischen Stadtkern ein Kino vorhanden. Insgesamt ist somit im Stadtkern von Walldürn ein nutzungsmix aus unterschiedlichen, das Stadtbild prägenden Nutzungen vorhanden (Quelle: GMA: Fortschreibung des Interkommunalen Einzelhandelskonzepts für den GVV Hardheim-Walldürn, Ludwigsburg 2017, S. 75).

In städtebaulicher Hinsicht ist trotz attraktiver historischer Altstadt mit Fachwerkgebäuden und einer attraktiven Gebäudesubstanz im Bereich der Wallfahrtsbasilika und des Schlosses unter Handelsgesichtspunkten von einer relativ schwierigen Ausgangslage auszugehen. Durch fehlende Magnetbetriebe, die in Teilbereichen erhöhte Leerstandsquote (v.a. in Teilbereichen der kleinteilig strukturierten Altstadt) und die Konkurrenzsituation mit anderen autokundenorientierten Einzelhandelsstandorten ist für die überwiegend inhabergeführten Fachgeschäfte im Stadtkern von Walldürn derzeit eine nicht einfache Situation festzuhalten. Die im Stadtkern vorhandenen Betriebe punkten jedoch v.a. hinsichtlich ihrer Beratungskompetenz und ihres Marktauftritts, so dass diese trotz teilweise fehlender Grundfrequenz im Stadtkern zum Großteil als wettbewerbsfähig eingestuft werden können (Quelle: GMA: Fortschreibung des Interkommunalen Einzelhandelskonzepts für den GVV Hardheim-Walldürn, Ludwigsburg 2017, S. 78).

4.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

5. Planinhalt

5.1 Einfacher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, örtliche Verkehrsflächen) nicht erfüllt, richtet sich in diesem Fall die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Als Grundlage für den verbindlichen einfachen Bebauungsplan dient das Einzelhandelskonzept des GVV Hardheim-Walldürn.

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

Da das Plangebiet dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen ist, wird eine planungsrechtliche Festlegung zur Steuerung des Einzelhandels erforderlich. Gemäß dem Einzelhandelskonzept werden im Geltungsbereich nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (Sortimentsliste des GVV Hardheim-Walldürn) ausgeschlossen, da sich das Plangebiet gemäß dem Einzelhandelskonzept nicht in den definierten Versorgungsbereichen befindet. Durch den Einzelhandelsausschluss sollen die definierten Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 4.3) geschützt und gestärkt werden.

Zur Standortsicherung für bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe werden Bereiche festgelegt, in denen der Einzelhandel entsprechend dem Bestand zulässig ist. Die Gliederungsbereiche werden dazu so abgegrenzt, dass lediglich die zulässige Nutzung erfasst wird. Erweiterungsmöglichkeiten werden somit beschränkt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die im Einzelhandelskonzept definierten Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 4.3) durch einen weiteren Anstieg der Verkaufsfläche entstehen. In den Gliederungsbereichen wird folgendes zugelassen:

- Gliederungsbereich 1: Großflächige Lebensmittelmärkte
- Gliederungsbereich 2: Großflächige Bau- und Sonderpostenmärkte
- Gliederungsbereich 3: Tankstellenshop

Für bestehende Einzelhandelsbetriebe wird somit sichergestellt, dass die bisher ausgeübte Nutzung weiterhin zulässig ist.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Von dieser Verfahrenserleichterung wird Gebrauch gemacht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzung lässt sich Folgendes festhalten:

- Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den festgesetzten Einzelhandelsausschluss besteht nicht.
- Durch die Festsetzung eines Einzelhandelsausschlusses entsteht kein Eingriff. Auf eine Eingriffs-Ausgleichsuntersuchung wird daher verzichtet.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Da der einfache Bebauungsplan lediglich Einschränkungen bezüglich der Nutzungsarten in Form von Einzelhandelsausschlüssen umfasst, wird auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2019 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Walldürn, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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