



STADT
WALLDÜRN

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Freiherr v. Eichendorff-Straße“, Flurstück 2035

Gemarkung Walldürn

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 14.02.2022

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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 Planungs- und Baurecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	7
5.1	Vorhabensbeschreibung	7
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
6.	Planinhalte	7
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2	Örtliche Bauvorschriften	9
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	10
7.	Auswirkungen der Planung	10
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	10
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	11
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	11
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	11
7.5	Waldabstand	12
8.	Angaben zur Planverwirklichung	12
8.1	Zeitplan	12

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Stadt Walldürn nimmt eine konkrete Nachfrage nach einem Baugrundstück zum Anlass, im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich in Walldürn einen Bebauungsplan aufzustellen. Das baulückenartige Wiesengrundstück soll mit einem Wohnhaus bzw. zukünftig mit zwei Wohnhäusern bebaut werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Bauvorhabens wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Deckung des örtlichen Eigenbedarfs nach Wohnbauland.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen möglichst geringgehalten werden. Städtebauliches Ziel ist es auch, dass sich die neue Bebauung in die bestehende räumliche Nachbarschaft und in das Landschaftsbild einfügt.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 1.220 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden.

Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht. Zur Vorabstimmung erfolgte jedoch eine beschränkte Behördenbeteiligung in Form eines Scopings.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand der Stadt Walldürn am Ende der Freiherr v. Eichendorff-Straße.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück Nr. 2035 sowie teilweise das Flurstück Nr. 10279/19.

Die Größe des Plangebiets beträgt rd. 0,3 ha.



Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: openstreetmap.org)

3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Luftbild (Quelle: Google Earth)

Die Fläche selbst wird größtenteils als Wiesenfläche bewirtschaftet. Im Nordosten verläuft die Freiherr v. Eichendorff-Straße, die in diesem Bereich lediglich geschottert ist. Das Plangebiet ist von drei Seiten von Wald umgeben. Im Nordwesten wird es durch einen Waldweg begrenzt, der von der Freiherr v. Eichendorff-Straße in südwestlicher Richtung zur Jugendherberge führt.



Abb. 3: Ende der Freiherr v. Eichendorff-Straße und Plangebiet - Sicht nach Südosten



Abb. 4: Plangebiet und angrenzender Waldweg - Sicht nach Nordosten

Im Südosten fügt sich ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit überwiegend mehrseitig geneigten Dächern an. Die sanfte Südhangneigung weist ein Gefälle von 4 % auf.

Verkehrliche und technische Erschließung

Das Plangebiet kann durch die Freiherr v. Eichendorff-Straße, die im Südosten an die Wettersdorfer Straße (K 3910) anknüpft, verkehrlich erschlossen werden. Aktuell endet der ca. 3,0 m breite Ausbau vor dem Plangebiet. In der Freiherr v. Eichendorff-Straße sind die für die technische Erschließung notwendigen Versorgungsleitungen vorhanden.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für den Großteil des Plangebiets besteht bisher kein Bebauungsplan. Das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der südliche Teilbereich überlagert den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Obere- und Mittelheide"-Änderung- (rechtskräftig seit dem 31.10.1970).

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist Walldürn als Ländlicher Raum im engeren Sinne ausgewiesen und dem Mittelbereich Buchen zugeordnet. Die Stadt Walldürn ist in Verbindung mit Hardheim als Unterzentrum ausgewiesen.

Gemäß Plansatz 2.4.3 (Grundsatz) ist der Ländliche Raum im engeren Sinne so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt werden. Dabei sind die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität günstigen Wohnstandortbedingungen zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen (Plansatz 2.4.3.1 (Grundsatz)).

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig im Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven sind zu berücksichtigen. [...]

Durch die Überplanung einer Baulücke am Siedlungsrand erfolgt eine Arrondierung mit Nachverdichtungsmöglichkeit. Die Planung folgt somit dieser Zielsetzung.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans ist das Plangebiet als sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche dargestellt. An das Plangebiet grenzt ein regionaler Grünzug an. Raumordnerische Restriktionen bestehen jedoch keine.

Der Regionalplan nennt als Grundsatz 1.1.5 für die Entwicklung des ländlichen Raums dessen Stärkung als eigenständiger und gleichwertiger Lebens- und Wirtschaftsraum. Günstige Wohnstandort-, Arbeits-, und Ausbildungsbedingungen sollen gesichert und bereitgestellt werden. Die Kommunen haben grundsätzlich immer die Möglichkeit, Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu realisieren (Eigenentwicklung Wohnen Z 1.4.2.1).

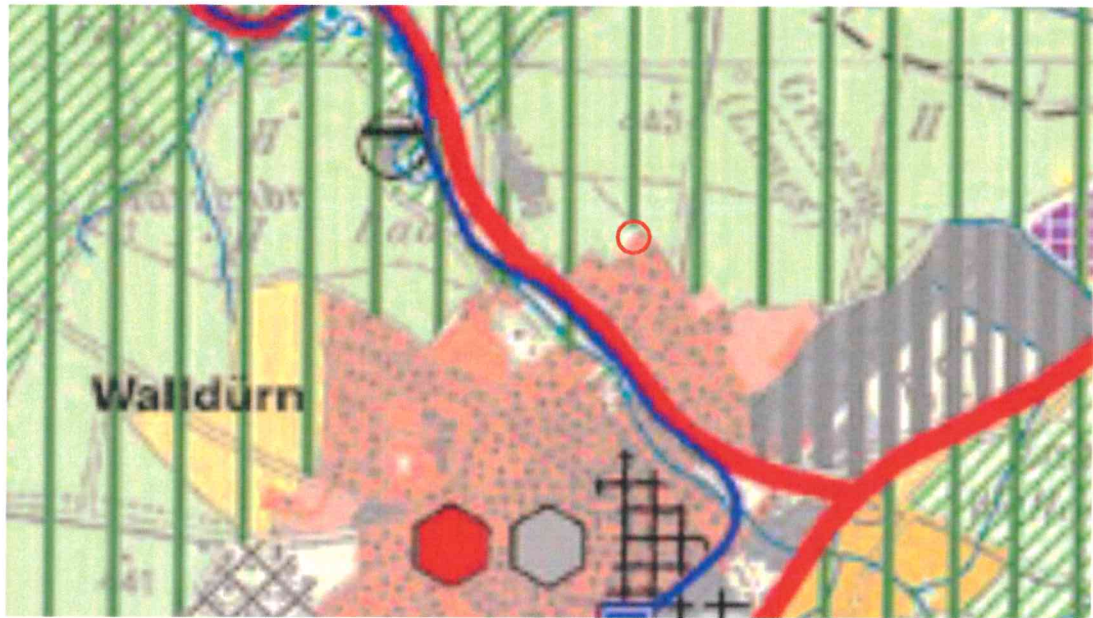


Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan



Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des GVV Hardheim-Walldürn als Wald mit Lage im Naturpark "Neckartal-Odenwald" dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht somit nicht den Darstellungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

4.3 Schutzgebiete



Abb. 7: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

In rund 50 m Entfernung befindet sich das Waldbiotop "Altholz Galgen NO Walldürn" (Biotop-Nr. 26422253539). Das Biotop wird durch die Planung nicht tangiert.

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark "Neckartal-Odenwald". Die Erschließungszonen des Naturparks werden einer im Wege der Bauleitplanung geordneten Bebauung angepasst.

Zweck des Naturparks ist es unter anderem, diesen als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln und zu pflegen und die natürliche Ausstattung mit Lebensräumen für eine vielfältige, freilebende Tier- und Pflanzenwelt zu bewahren und zu verbessern.

Es wird nur eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des Naturparks sehr kleine, regelmäßig gemähte Rasenfläche bebaut, die nur eine sehr geringe Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten beherbergt. Die Ausweisung der Wohngrundstücke und die zusätzliche Bebauung am Ortsrand werden daher auf die natürliche Ausstattung des Naturparks mit Lebensräumen sowie die Qualität des Gebiets als Erholungslandschaft keinen wesentlichen Einfluss haben.

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

Im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 2035 soll ein zweigeschossiges Einfamilienhaus errichtet werden. Die geplante Doppelgarage zur Unterbringung von zwei Pkw soll als Flachdachbau ausgeführt werden.

Eine spätere, zukünftige Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus im südwestlichen Bereich soll zudem ermöglicht werden. Die Erschließung des rückwärtigen Grundstückes muss über den östlichen Grundstücksteil erfolgen und daher im Bedarfsfall per Baulast gesichert werden.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung kann von Nordosten über die Freiherr v. Eichendorff-Straße erfolgen. Hierzu erfolgt eine Fortführung der im Bebauungsplan "Obere- und Mittelheide" -Änderung- mit 8,5 m Breite festgesetzten Verkehrsfläche. Diese sieht einen zukünftigen Ausbau der Fahrbahn auf 5,5 m brutto mit einem 3 m breiten Verkehrsgrünstreifen zum Waldrand hin vor.

Die technische Erschließung kann durch Anschluss an die in der Straße verlaufenden Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation erfolgen. Hierzu muss sich der Eigentümer des Flurstücks Nr. 2035 mit den Stadtwerken Walldürn abstimmen.

Zur Entwässerung ist der Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Auf der Heide südwestlich des Plangebiets geplant. Die Leitungsführung vom Grundstück bis zum Anschlusspunkt erfolgt als westlich des Grundstücks geplanter Mischwasserkanal. Hierzu wird eine dingliche Sicherung mit einem Kanalleitungsrecht im Grundbuch vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung, die technische Entsorgung sowie die technische Versorgung des Grundstücks werden auf Kosten des Grundstückseigentümers des Flurstücks Nr. 2035 hergestellt.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der geplanten Nutzung und in Anlehnung an das bestehende Wohngebiet wird ein Reines Wohngebiet ausgewiesen. Dabei werden zur Einschränkung von möglichem Publikumsverkehr die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Zur größtmöglichen Ausnutzung des Baugrundstücks und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird gemäß dem Orientierungswert der BauNVO eine Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt.

Um der Lage des Grundstücks am Siedlungsrand Rechnung zu tragen, werden maximal zwei Vollgeschosse sowie maximale Trauf- und Firsthöhen von 6,5 m bzw. 10,0 m festgesetzt. Die untere Bezugsebenen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen werden in Meter über Normal-Null (NN) festgesetzt und orientieren sich jeweils am oberen Niveau des bestehenden Geländes. Die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen soll somit eine verträgliche Eingliederung in die benachbarte ein- bis zweigeschossige Bebauung gewährleisten.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der Ortsrandlage und im Hinblick auf die aufgelockerte Umgebungsbebauung werden nur Einzelhäuser zugelassen. Um eine flexible Bauweise zu ermöglichen, bestimmen sich die überbaubaren Grundstücksflächen durchgängig durch großzügige Baugrenzen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um eine hohe Flexibilität zu gewährleisten, sind Stellplätze innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb der Baugrenzen werden aus Gründen der Verkehrssicherheit und der städtebaulichen Ordnung Vorgaben zum Abstand zu den Fahrbahnflächen getroffen.

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden bis maximal 40 m³ umbauter Raum zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine an die ländliche Struktur angepasste Bebauung und Dichte sicherzustellen, werden je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zugelassen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds in den Planentwurf aufgenommen:

- Vorgaben zur Baufeldräumung
- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen
- Ausschluss unlackierter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung bei Flach- und Pultdächern zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Retention von Dachflächenwasser
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung.
- Ausschluss von Schottergärten zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Aufwertung und Einbindung der unbebauten Grundstücksflächen werden Pflanzgebote in den Baugrundstücken festgesetzt. Dabei werden Vorgaben zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern getroffen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In Anlehnung an die äußere Gestaltung der Umgebungsbebauung, aber auch um Flexibilität bei der Dachgestaltung zu gewährleisten, werden Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-15° und Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15-30° für zulässig erklärt.

Zur Wahrung einer dem Ortsbild angepassten Farbwahl sind bei der Dachdeckung geneigter Dächer Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zulässig. Um den Anforderungen an den Klimaschutz gerecht zu werden, ist die Verwendung von Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie sowie zur Begrünung zulässig.

Zur Schaffung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage ist an Fassaden die Verwendung von grellen, glänzenden oder stark reflektierenden Farbtönen und Materialien mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Einfriedungen

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumcharakters und zur ausreichenden Beachtung der Verkehrssicherheit dürfen Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten; die Höhe von Sockelmauern wird auf 0,3 m begrenzt.

Zur Verkehrsfläche ist mit Einfriedungen zudem ein Abstand von 0,25 m einzuhalten.

Werbeanlagen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität sind Lichtreklame und sich bewegende Werbeanlagen unzulässig.

Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist maximal eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

Regelung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht, um dem im ländlichen Raum höheren Pkw-Anteil pro Haushalt gerecht zu werden.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Schutz von Zauneidechsen
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse

7. Auswirkungen der Planung**7.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

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 Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Das Plangebiet umfasst eine rd. 0,3 ha große (artenarme) Wiesenfläche ohne Gehölze. Im Wesentlichen entstehen durch die Planung und ihre einhergehende Versiegelung durch Bebauung der Fläche Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser. Die Bodenfunktionen gehen dabei in diesen Bereichen vollständig verloren.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Eingrünung und Bepflanzung der Baugrundstücke vorgesehen. Dabei bieten die gärtnerisch angelegten Flächen mit Baum- und Strauchpflanzungen einen Lebensraum für Pflanzen und Tieren und dienen dem klimatischen Ausgleich. Für Flachdachgaragen und einseitig geneigte Pultdächer wird eine Dachbegrünung zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und zur Retention von Regenwasser festgesetzt. Eine weitere Maßnahme zur Verbesserung des örtlichen Kleinklima ist der Ausschluss von Schottergärten. Darüber hinaus werden Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen getroffen.

Weitergehende erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Pflanzen und Tiere, Luft und Klima sowie Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Verbotstatbestände grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

Da zur Gewährleistung des Waldabstandes der Waldsaum außerhalb des Plangebiets abgestuft werden muss, ist im Rahmen der Waldsaumentwicklung eine zusätzliche, detaillierte Untersuchung erfolgen. Die weitere Vorgehensweise für diese Untersuchung wird im Fachbeitrag Artenschutz genauer erläutert. Die Untersuchung für die Waldsaumentwicklung kann unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Details können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes wurden Vorgaben zur Dachbegrünung, zu wasserdurchlässigen Belägen, zu energieeffizienter insektenschonender Beleuchtung sowie Pflanzvorgaben auf den Grundstücksflächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Auch die Zulässigkeit der aktiven Solar-Nutzung von Dächern trägt zur Förderung des Klimaschutzes bei. Aufgrund der verhältnismäßig kleinen Fläche wird mit diesen Maßnahmen den Belangen des Klimaschutzes ausreichend Rechnung getragen.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Aufgrund der leichten Hanglage sind Überschwemmungen durch auf das Plangebiet einfließendes Außengebietswassers bei Starkregenereignissen nicht vollständig auszuschließen. Aus diesem Grund wird ein Hinweis zum Schutz vor Überschwemmungen durch Starkregenereignisse in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.5 Waldabstand

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Unterschreitung des gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO vorgegebene Waldabstand von 30 m nach § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO zulässig. Im Rahmen eines positiven Bauvorbescheids nach Antragstellung durch den Eigentümer des Flurstücks Nr. 2035 wurde seitens der Unteren Forstbehörde zur Gefahrenabwehr die Herstellung des Waldabstands durch einen naturnahen gestuften Waldrandstreifen gefordert. Im Vorfeld der Waldrandabstufung ist die Maßnahme artenschutzrechtlich zu untersuchen (siehe 7.2). Zum dauerhaften Erhalt des Waldrands wird vor Baubeginn ein entsprechender baurechtlich verpflichtender Eintrag im Baulastenverzeichnis der Stadt Walldürn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgenommen. Weiterhin wird zusätzlich eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Walldürn und dem Eigentümer des Flurstücks Nr. 2035 getroffen.

8. Angaben zur Planverwirklichung

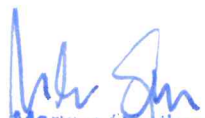
8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang 2022 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Walldürn, den **31. Mai 2022**

DIE STADT:


Markus Günther
Bürgermeister

DER PLANFERTIGER :

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

Ausfertigung:

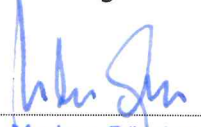
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.03.2022 überein.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Walldürn, den **31. Mai 2022**



Der Bürgermeister:


Markus Günther
Bürgermeister