



STADT
WALLDÜRN

Begründung zum Bebauungsplan
„Hofäcker II“
Ortsteil Hornbach

Planfertiger:

Stadt Walldürn | Stadtbauamt | Burgstraße 3 | 74731 Walldürn
Telefon 06282 67-0 | Telefax 06282 67-156 | stadt@wallduern.de

Walldürn, Februar 2024

Anlage 2

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Begründung zum Bebauungsplan

	Seite
1.0 Allgemeines und Einleitung.....	3-4
1.1 Auftrag, Anlass zur Aufstellung, Planungsgrundlagen, Kartenwerk, Standortsuche, Räumlicher Geltungsbereich	
1.1.1 Auftrag	
1.1.2 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes	
1.1.3 Planungsgrundlagen/Kartenwerk	
1.1.4 Standortsuche / Räumlicher Geltungsbereich	
2.0 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung.....	4-6
2.1 Übergeordnete Planungen	
2.1.1 Regionalplan	
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung	
2.2.1 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	
3.0 Ziele und Zweck der Planung / Plausibilitätsprüfung.....	6
4.0 Strukturdaten zur Stadt Walldürn	6-7
4.1 Allgemeines zur Struktur, Infrastruktur, Einwohner, Größe der Stadt Walldürn	
4.1.1 Struktur	
4.1.2 Infrastruktur	
4.1.3 Einwohner	
4.1.4 Größe	
5.0 Erläuterungen zu den wesentlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	7-12
5.1 Art der baulichen Nutzung	
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen	
5.3 Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	
5.4 Flächen für den Verkehr	
5.5 Ver- und Entsorgung / Leitungsrechte	
5.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	

Begründung zum Bebauungsplan „Hofäcker II“

5.7	Dachlandschaft	
5.8	Gestaltung der Grundstücks- und Stellplatzflächen	
5.9	Einfriedungen im Baugebiet	
5.10	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	
5.11	Altlasten	
5.12	Bodenschutz- und Grundwasserschutz	
6.0	Teilaufhebung zum Bebauungsplan Langenacker u. Hofäcker	12-13
7.0	Grünordnung / Umweltbelange	13-14
7.1	Allgemeines	
7.2	Ersatzmaßnahmen	
8.0	Flächenbilanz	15
9.0	Kostenschätzung	15
10.0	Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) in der bauleitplanerischen Abwägung	15-16
11.0	Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB	16-17
12.0	Ausfertigungsvermerk	17

Teil 2 Umweltbericht

1.0 Allgemeines und Einleitung

1.1 Auftrag, Anlass zur Aufstellung, Planungsgrundlagen, Standortsuche

1.1.1 Auftrag

Der Gemeinderat der Stadt Walldürn hat am 29.01.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Hofäcker II“ aufzustellen. Die Durchführung der Planung sowie das bauplanungsrechtliche Verfahren werden vom Stadtbauamt der Stadt Walldürn übernommen.

1.1.2 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der dringende Bedarf an öffentlichen Bauplätzen in Hornbach. Bereits seit Jahren kann die Stadt Walldürn keine öffentlichen Bauplätze mehr zur Verfügung stellen. Bei privaten Bauplätzen und verschiedenen Baulücken innerörtlich werden bereits seit Jahren durch die Ortschaftsverwaltung und auch durch die Stadtverwaltung immer wieder aktive Befragungen bei den Eigentümern durchgeführt, um diese Baulücken Bauwilligen zur Verfügung zu stellen. Dadurch war es möglich einige innerörtliche Baulücken, die Jahrzehnte nicht einer Bebauung zugestanden wurden, zu schließen. In Hornbach stehen derzeit keine öffentlichen Bauplätze mehr zur Verfügung. Ebenso gibt es keine Baulücken, auf die die Stadt Walldürn Zugriff hat. Die Überwachung der Baulücken wird über das Programm Raum+Monitor, das vom Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) den Gemeinden zur Verfügung gestellt wird, gepflegt.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Walldürn zeigt, dass es dringend erforderlich ist, auch in den Ortsteilen Wohnbauentwicklungen zu ermöglichen, da aufgrund der Bauplatznachfrage in Walldürn mit den Ortsteilen der Bedarf nicht mehr ausreichend gedeckt werden kann. Im konkreten Fall gibt es für 4 mögliche Bauplätze bereits 2 Interessenten, die als ehemalige Einheimische in den Ortsteil Hornbach zurückkehren möchten.

Diese Baufläche wurde bereits im FNP 2030 als Wohnbaufläche erfasst, der im Juli 2022 in Kraft getreten ist. Die entsprechende Bedarfsnachweisführung sowie Plausibilitätsprüfung wurden im Flächennutzungsplan bereits erbracht. Bei der Baugebietsausweisung geht es um eine klassische Entwicklung von Bauland aus einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, die dort im Rahmen der Bauflächenbedarfsnachweisführung positiv beschrieben wurde. Bei der Planung sind alle Verfahrensschritte gemäß Baugesetzbuch in einem normalen Bebauungsplanverfahren einzuhalten.

1.1.3 Planungsgrundlagen / Kartenwerk

Der Bebauungsplanung liegen die aktuellen Daten der amtlichen Liegenschaftskarten des Vermessungsamtes zu Grunde. Darauf aufbauend wurde der Bebauungsplan im Maßstab 1:500 erarbeitet. Die rechtliche Ableitung der Bebauungsplanung Hofäcker II kommt vom rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2030. Hierin ist der überplante Bereich als Wohnbaufläche bereits dargestellt.

1.1.4 Standortsuche / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden von Hornbach und umfasst die Flurstücke 2251/1, 2251/2 und 2154 Teil. Das Baugebiet wird im Süden durch einen befestigten öffentlichen mit land- und forstwirtschaftlich Fahrzeugen genutzten Weg begrenzt. Im Norden und Westen grenzt jeweils landwirtschaftliche Wiesenfläche an. Im Osten befindet sich eine großzügige Buswendeschleife mit Bushaltestelle.

Begründung zum Bebauungsplan „Hofäcker II“

Das Baugebiet selbst liegt im Bereich der Erschließungszonen des Naturparks Neckartal-Odenwald. Eine Standortsuche ist nicht erforderlich, da die betreffende Fläche bereits bauleitplanerisch durch die unter Pkt. 2.0 genannten übergeordneten Planungen erfasst wurde.

Zur topographischen Beurteilung sollte erwähnt werden, dass es sich beim gesamten Baugebiet hauptsächlich um gleichmäßig Richtung Norden fallendes Gelände handelt. Vorhandene Grünbestände in Form von intensiv landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen sollen teilweise überplant werden, jedoch wird ein größerer Teil im nördlichen Grundstücksbereich künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt (siehe Bauungs- und Grünordnungsplanung).

Die Höhenlage des Baugebietes beträgt ca. 410 m bis ca. 416 m ü. NN und liegt in einem relativ gleichmäßigen fallenden Geländeverlauf. Der gesamte Bebauungsplan umfasst mit seinem räumlichen Geltungsbereich eine ca. 0,4 ha große Fläche.

Eine genaue flächenmäßige Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der beigefügten Anlage 3.0 Bebauungsplan-Lageplan ersichtlich.



Abbildung 1: Darstellung des Plangebiets im Luftbild des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung

2.0 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

2.1 Übergeordnete Planungen

2.1.1 Regionalplan

Die Stadt Walldürn bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Hardheim und Höpfingen den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, mit Sitz in Walldürn.

Der Gemeindeverwaltungsverband wurde im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar im Rahmen der zentralörtlichen Funktion als Doppelzentrum mit den kooperierenden Unterzentren Walldürn und Hardheim dargestellt. Laut Regionalplan liegt die Region im ländlichen Raum im engeren Sinne. Das überplante Gebiet Hofäcker II befindet sich laut Regionalplan bereits in einem Teilbereich von Siedlungsflächen Wohnen und teile-

Begründung zum Bebauungsplan „Hofäcker II“

weise in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Näheres wird unter Pkt. 3.0 beschrieben. Im Flächennutzungsplanverfahren 2030 wurde aber vom Regionalverband signalisiert, dass gegen dieses kleine Baugebiet keine Bedenken von dortiger Seite bestehen. Somit ist auf regionalplanerischer Ebene erkennbar, dass die Ausweisung nicht der übergeordneten Planung widerspricht.



Abbildung 2: Darstellung des Plangebiets im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Raumnutzungskarte)

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

2.2.1 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2030 des GVV Hardheim-Walldürn ist der überplante Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

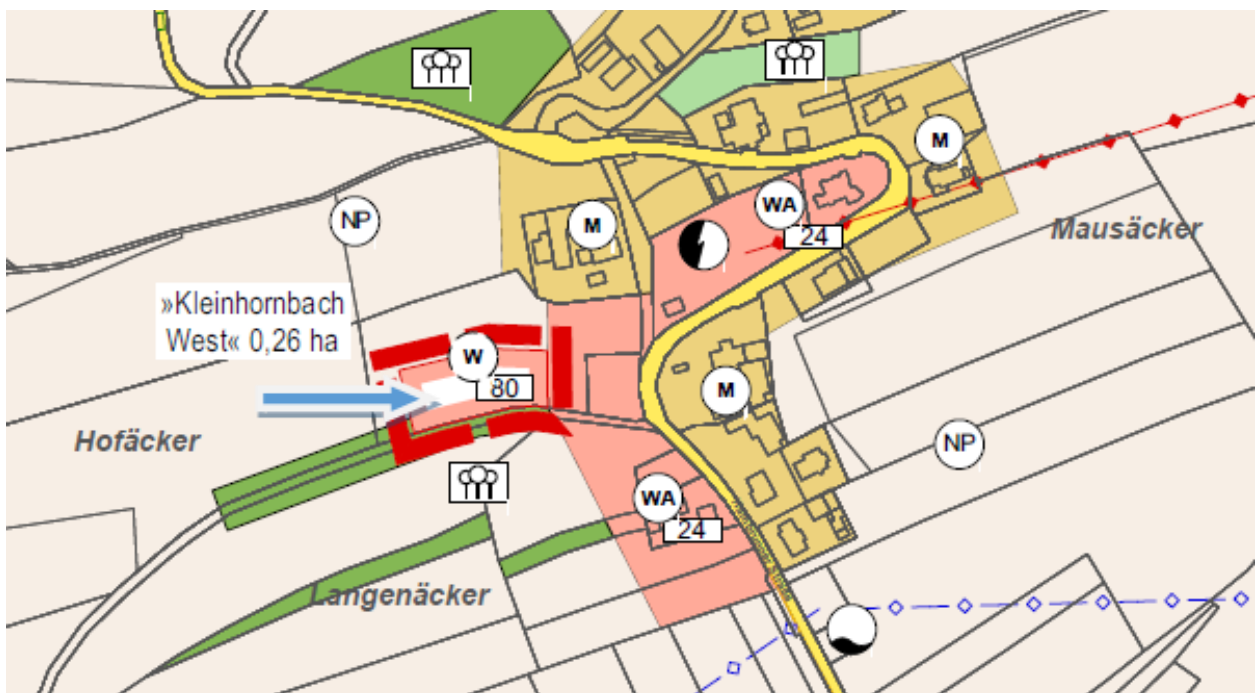


Abbildung 3: Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplanentwurf 2030 des GVV Hardheim-Walldürn

Begründung zum Bebauungsplan „Hofäcker II“

Die Ableitung der Nachweisführung aus dem übergeordneten Bauleitplan, hier der Flächennutzungsplan, ist somit ebenfalls gegeben.

3.0 Ziele und Zweck der Planung / Plausibilitätsprüfung

Die rechtliche Ableitung des Bebauungsplanes kommt vom rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2030. Wie bereits beschrieben, ist der überplante Bereich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und im zugehörigen Bericht auf Seite 35 wie folgt beschrieben:

- Fläche 80: „Kleinhornbach West“ in Hornbach, geplante W-Fläche, 0,26 ha
Die Wohnbauflächenausweisung umfasst ca. drei bis vier Bauplätze. Die Fläche dient der Deckung des örtlichen Bedarfs nach Wohnbauland. Im Nordwesten, Westen und Südwesten grenzt die Fläche an den bestehenden Ortskern. Im Süden wird die Baufläche durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Ansonsten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Die Baufläche selbst wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß der LUBW-Kartierung zum Biotopverbund befindet sich die Baufläche in einem Suchraum. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Nach Abstimmung mit der Unteren Landwirtschaftsbehörde stehen keine Belange gegen die Ausweisung dieser Baufläche.

Von den insgesamt 4 Bauplätzen, die entstehen sollen, liegen der Kommunalverwaltung bereits Anfragen von 2 Bauinteressenten vor, obwohl noch keinerlei Vorvermarktungsmaßnahmen von Seiten der Stadtverwaltung in die Wege geleitet wurden. Da in der Kernstadt Walldürn von kommunaler Seite derzeit keine Bauplätze zur Verfügung gestellt werden können, ist es erforderlich, dieses Baugebiet so bald als möglich zu erschließen. Somit kann das Abwandern der heimischen Bevölkerung vermindert und gleichzeitig der Teilort gestärkt werden, um ein Aussterben dieses Ortsteiles zu verhindern.

4.0 Strukturdaten zur Stadt Walldürn

4.1 Allgemeines zur Struktur, Infrastruktur, Einwohner, Größe der Stadt Walldürn

4.1.1 Struktur

Die Stadt Walldürn liegt im Neckar-Odenwald-Kreis und besteht aus der Kernstadt und neun Ortsteilen. Sie ist Wallfahrts- und Garnisonsstadt und erfüllt innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn Schwerpunktfunction mit Industrie und Handel. Die Gemeinden Hardheim und Höpfingen bilden zusammen mit der Stadt Walldürn den Gemeindeverwaltungsverband "Hardheim-Walldürn" mit Sitz in Walldürn. In der Kernstadt gibt es zahlreiche Gewerbe- und Industriebetriebe sowie eine sehr gute öffentliche Infrastruktur, das eine immer noch hohe Nachfrage nach Bauplätzen mit sich zieht. Dies führt durch das derzeit geringe Angebot an Bauplätzen in der Kernstadt dazu, dass die Nachfragen in den Ortsteilen sehr stark gestiegen sind, vor allem, da Hornbach mit einer Entfernung von ca. 5 Kilometer zur Kernstadt sehr schnell erreichbar ist.

Begründung zum Bebauungsplan „Hofäcker II“

4.1.2 Infrastruktur

Verkehrsmäßig ist die Stadt Walldürn direkt an die Bundesstraße 27 und die Bundesstraße 47 angeschlossen.

Das Baugebiet Hofäcker II liegt am nördlichen Rand von Hornbach. Die Hambrunner Straße, als angrenzende Erschließungsstraße und Ortsdurchfahrtstraße, führt direkt über die Ortsmitte weiter über eine Gemeindeverbindungsstraße zur Kernstadt Walldürn und über K 3968 zum Hauptort Rippberg, der direkt an die B 47 angebunden ist.

4.1.3 Einwohner

Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Walldürn mit Ortsteilen beträgt derzeit ca. 11.820, wobei im Ortsteil Hornbach ungefähr 210 Bewohner ihren Hauptwohnsitz haben. Nach den aktuellen Zahlen und Prognosen des Statistischen Landesamtes ist in den nächsten Jahren bei den zu erwartenden Einwohnerzahlen abzuleiten, dass die Bevölkerungsentwicklung im Bereich der Stadt Walldürn über einen Zeitraum bis 2035 einen leichten Zuwachs von 100 Einwohnern verzeichnet. Wenn man von den derzeit sehr positiven örtlichen Entwicklungen im Bereich Gewerbe und Handel ausgeht und die positive Entwicklung bei der Vermarktung von Bauplätzen in Walldürn und den Ortsteilen sieht, muss nach kommunaler Einschätzung von einer noch größeren Zunahme der Bevölkerung als prognostiziert ausgegangen werden. Dies wird auch nach Einschätzung des GVV Hardheim-Walldürn im Bericht zum FNP 2030 deutlich anhand der dortigen Nachweisführung zum Bauflächenbedarf für Walldürn.

Die Belegungsdichte der Einwohner pro Wohneinheit (EW / WE) liegt bei der Stadt Walldürn bei ca. 2,2 nach aktuellem Stand.

4.1.4 Größe

Die Gesamtgemarkungsfläche der Stadt Walldürn mit Ortsteilen beträgt 10.588 ha, wobei auf die Gemarkung Hornbach 1012 ha entfallen.

5.0 Erläuterungen zu den wesentlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Art der baulichen Nutzung wurden für das Allgemeine Wohngebiet folgende Nutzungen im schriftlichen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO):

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BauNVO). Weiterhin werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) zugelassen. (§1 Abs. 5 BauNVO) Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Vorhaben nach § 4 Abs. 3 Nr. 3,4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wurde Einzelhausbebauung gemäß § 22 BauNVO vorgesehen. Dies entspricht der aktuellen baulichen Umgebung sowie der Entwicklung im ländlich geprägten Hornbach.

Bei der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe als Höchstgrenze wurde auf die mögliche künftige Bebauung gemäß Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Rücksicht genommen und die umliegende Bebauung entsprechend in der Planung berücksichtigt. Die festgesetzte Traufhöhe von max. 7,50 m hat sich im südlich angrenzenden Wohngebiet sowie im angrenzenden Innenbereich mit gleichen topographischen und strukturellen Gegebenheiten bewährt. Diese Festsetzung wurde aber auch im Hinblick auf benachbarte bestehende Bebauungen gewählt, um einen harmonisch einwandfreien Übergang zu gewährleisten. Ebenso verhält es sich mit der Festsetzung der Firsthöhe. Für Trauf- und Firsthöhe wurden feste Bezugspunkte im Bebauungsplan-Lageplan definiert. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGRFH) bezieht sich auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bezugspunkt am (dem Grundstück zugewandten) Fahrbahnrand der Straße in zirka Grundstücksmittelpunkt.

Von der Bezugshöhe für die EGRFH am Fahrbahnrand in zirka Grundstücksmittelpunkt der einzelnen Grundstücke darf bis max. 0,30 m nach unten bzw. max. 0,30 m nach oben von diesem Wert abgewichen werden.

In den Bauvorlagen sind die Straßenhöhen am Bezugspunkt sowie die geplante EGRFH in m. ü. N. N. anzugeben.

Bei der Wahl der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze spielen umliegende städtebauliche Wirkungen der angrenzenden Gebäude eine wesentliche Rolle. Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) wurden die vorliegenden Bauplatzgrößen beachtet. Bei den Festsetzungen der GRZ wurde die Obergrenze nach Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet gewählt, da dies nach heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten dringend erforderlich ist. Vor allem im Rahmen der Verdichtung von Grundstücken, um auf kleinerem Raum mehr Wohn- und Nebennutzung unterbringen zu können, tragen solche Festsetzungen auch umweltpolitischen Vorgaben Rechnung. Zur möglichen Ausnutzung der Baufenster wurden diese mittels Baugrenzen ausreichend groß geplant, um eine gewisse Variabilität für die Anordnung der Gebäude zu erreichen. Dies dient nicht nur gestalterischen Aspekten, sondern auch klimatechnischen Anforderungen. Den Bauherrn sollen unter anderem Möglichkeiten zur Ausnutzung solarer Wärmegegewinne durch Solarenergie entsprechend der Gebäudeanordnung ermöglicht werden. Ebenso kann somit dazu beigetragen werden, Solar- und Photovoltaikanlagen optimal auf den Dachflächen einzuplanen.

5.3 Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Allerdings dürfen Carports bzw. überdachte Stellplätze auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Flächen, aber nur in den hierfür nach Ziffer 4.1 der schriftlichen Festsetzungen vorgesehenen Flächen für Carports errichtet werden.

Gebäude als Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB nur als Ausnahme zulässig. Damit besteht die Möglichkeit der Steuerung für die Baurechtsbehörde,

Begründung zum Bebauungsplan „Hofäcker II“

um nachteilige Auswirkungen auf das städtebauliche Bild zu verhindern, aber auch um Nachbarrechte zu wahren.

5.4 Flächen für den Verkehr

Die Verkehrserschließung des gesamten Plangebietes erfolgt über die Hambrunner Straße, die wiederum zur Ortsmitte von Hornbach führt. Die Hambrunner Straße als Ortsdurchfahrt ist das Bindeglied der K 3968 Richtung Rippberg direkt zur B 47 und somit in den benachbarten bayerischen Landkreis Miltenberg. Über eine Gemeindeverbindungsstraße ist die Kernstadt Walldürn in ca. 5 Kilometer erreichbar.

Die geplante Erschließungsstraße, die durch Ausbau des bisherigen befestigten landwirtschaftlichen Weges hergestellt werden soll, wird direkt an die Hambrunner Straße angebunden.

Durch die Erschließung des neuen Baugebiets Hofäcker II wird eine verkehrliche Anbindung geschaffen, die neben gelegentlichen landwirtschaftlichem Durchgangsverkehr sich hauptsächlich auf die Anwohner und deren Besucher einschränken wird.

Die Planung der Straßenräume erfolgt unter Berücksichtigung von verkehrstechnischen und städtebaulichen Gesichtspunkten nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Dabei ist geplant, die Erschließungsstraße in einer Ausbaubreite von 5,00 m vermessen Grundstück vorzusehen. Durch die Ausweisung des Baugebietes wird ein bestehender Landwirtschaftsweg ausgebaut.

5.5 Ver- und Entsorgung / Leitungsrechte

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes wird durch bereits vorhandene Anlagen und Einrichtungen sichergestellt bzw. es werden die erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen vorgesehen.

Im Bereich des Baugebietes ist derzeit geplant, die Entwässerung über den Anschluss an ein modifiziertes Trennsystem anzuschließen. Die Abwässer werden über Anschlusskanäle dem bestehenden Leitungsnetz zugeführt und von da aus zur Kläranlage Rippberg abgeleitet. Die Oberflächenwässer werden separat in einem Kanal abgeleitet und einer Vorflut zugeführt. Im Rahmen der Ausarbeitung der AKP-Planung der Stadt Walldürn wird das Plangebiet abwassertechnisch berücksichtigt. Allerdings wird das Abwassersystem nach den gesetzlichen und planerischen Vorgaben des AKP zu dem Zeitpunkt zum Tragen kommen, wenn das Baugebiet tatsächlich erschlossen wird.

Die Energie- und Wasserversorgung kann durch Erweiterung des bestehenden örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt werden. Das gesamte Gebiet wird mit Strom und Wasser im Anschluss an das Leitungssystem der Stadtwerke Walldürn versorgt. Erforderliche Flächen und Standorte für eventuelle zusätzliche Versorgungseinrichtungen werden mit diesem Träger abgesprochen und im Bebauungsplan aufgenommen. Die Stromversorgung erfolgt im Kabelnetz über eine Trafostation in der Nähe des geplanten Baugebietes.

Für die Wasserversorgung werden, wenn möglich, zur Vermeidung von Verkeimungen Ringleitungen angestrebt. Durch den niedrigen Wasserdruck in Kleinhornbach schlagen die Stadtwerke Walldürn vor, dass die Bauherren Wasserdruckerhöhungsanlagen in den Gebäuden einbauen.

5.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan-Lageplan wurde zur Eingrünung des Gebietes auf privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Richtung Norden ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Zur Bepflanzung gemäß den Festsetzungen unter Pkt. 11.1 – 11.6 (siehe Anlage 3.1) werden nur bodenständige, heimische Laubgehölze bzw. Obst-

Begründung zum Bebauungsplan „Hofäcker II“

bäume gemäß Pflanzenliste (Grünordnungsplan) zugelassen. Die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden. Alle Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Um eine zeitnahe Bepflanzung zu erhalten, ist spätestens innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Pflanzung vorzunehmen.

5.7 Dachlandschaft

Die Dachformen wurden so gewählt, dass hier eine städtebauliche Verträglichkeit vorhanden ist, aber auch dem Baustil des 21. Jahrhunderts entsprochen werden kann. Hierbei spielt natürlich auch die Dachlandschaft der umgebenden Wohnbebauung eine Rolle. Aus diesem Grunde werden geneigte Dächer als Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25-45° festgesetzt. Weiterhin werden Flachdächer bei Garagen und Carports in Verbindung mit einer Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) zugelassen. Dieser Baustil hat sich in den letzten Jahren immer mehr durchgesetzt und entspricht ebenfalls der heutigen Baukultur. Hierbei spielen städtebauliche, ökologische und technische Gründe eine wesentliche Rolle. In anderen ähnlich strukturierten Baugebieten der Stadt Walldürn wurden solche bauleitplanerische Vorgaben bereits erfolgreich umgesetzt. Die Festsetzungen von Dachgestaltung und Dachneigung richten sich, wie bereits beschrieben, nach den Gestaltungsmerkmalen der bereits vorhandenen Bebauung in den umliegenden Baugebieten bzw. angrenzender Bebauung, da diese sich für das Landschaftsbild und die städtebauliche Gestaltung als sinnvoll erwiesen haben. Zur Dacheindeckung werden nur kleinteilige rote, rotbraune, braune und schwarze Dacheindeckungsmaterialien zugelassen. Dachgauben sind grundsätzlich zulässig, dürfen aber 30% der gesamten Dachfläche nicht überschreiten. Im gesamten Baugebiet gilt, dass Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Kupfer, Zink und Blei gedeckten Dächern nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert, eingeleitet) werden darf.

5.8 Gestaltung der Grundstücks- und Stellplatzflächen

Die Vorgabe, dass die Grundstücksflächen an den Erschließungsstraßen und die Vorgärten nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden dürfen, sondern, dass diese als Grünflächen oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, wurde im Bebauungsplan aufgenommen, um dem Baugebiet ein entsprechendes Erscheinungsbild zu verleihen.

Große Sorgfalt wird auf die Gestaltung der unbebauten Flächen gelegt. Zum einen soll so wenig wie möglich unbebaute Fläche befestigt werden, d.h. die Stellplätze und ihre Zufahrten müssen mit wasserdurchlässigen Materialien versehen werden. Zum anderen sind die restlichen Freiflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Garagen und überdachte Stellplätze werden grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, um auf den restlichen Flächen der Baugrundstücke eine einem solchen Baugebiet angepasste Durchgrünung zu erreichen. Eine Ausnahme bildet die Festsetzung in Anlage 3.1 nach der unter Punkt 4.2 Carports bzw. überdachte Stellplätze auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Flächen, aber nur in den hierfür nach Ziffer 4.1 festgesetzten Flächen für Carports, zugelassen werden. Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb von Pflanz- und Grünflächen zulässig. Allerdings sind hier auch die Festsetzungen zur Verwendung offener Beläge zu beachten.

Begründung zum Bebauungsplan „Hofäcker II“

Stellplätze für KFZ und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen, z.B. Rasenpflaster (Fugenbreite 2,00 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen, Porensteine usw. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Das Ableiten von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig.

Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) stellt klar, dass „Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO“ ist. Nach § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“

Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden. Die Überprüfung der bauordnungsrechtlichen Vorschrift (Nutzung der nichtüberbauten Flächen) erfolgt weiterhin durch die unteren Baurechtsbehörden.

5.9 Einfriedungen im Baugebiet

Die Einfriedungen dürfen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe inklusive Sockel von 1,30 m nicht überschreiten. Sockel dürfen dabei eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Hierbei handelt es sich um eine gängige und übliche Festsetzung in der Höhe einer Einfriedung. Das auszuführende Material wurde nicht festgesetzt, da mittlerweile durch die Bauprodukteindustrie eine mannigfaltige Auswahl hierzu angeboten wird.

Einfriedungen zwischen den Nachbargrundstücken, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, werden durch das Nachbarrecht Baden-Württemberg geregelt. Warum dieser Hinweis in den örtlichen Bauvorschriften aufgenommen wurde hat den Grund, dass die Behörden in den letzten Jahren im öfters feststellen mussten, welche bedeutenden Faktor Einfriedungen im Baurecht eingenommen haben. Mit diesem Hinweis soll klargestellt werden, dass das öffentliche Planungsrecht nicht in die privaten Rechte eingreifen will, da diese Regelungen zunächst dem privaten Nachbarrecht Baden-Württemberg zuzuordnen sind. Viele Bürgerinnen und Bürger ist es oftmals verständlicher anhand eines solchen Hinweises, dass die getroffenen Festsetzungen differenziert betrachtet und zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Privatgrundstücken unterschieden werden muss.

5.10 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Die Gemeinden können nach § 74 I Nr. 5 LBO die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten vorschreiben. Sie können mit einer derartigen Satzungsregelung die Verkabelung der genannten Leitungen erreichen. Nach Auffassung der Gemeinde führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulichen und gestalterischen Erscheinungsbildes des Baugebietes. Die Stadt Walldürn hält es angesichts der exponierten Lage für angemessen und auch vertretbar, die unterirdische Verkabelung bauplanungsrechtlich festzusetzen. Ausnahmen sind nur in gegenseitiger Abstimmung zwischen Leitungsträger und der Stadt Walldürn möglich.

Ausgenommen hiervon bleiben die Telekommunikationslinien, deren Zulassung und Ausführungsart bundesgesetzlich bereits verbindlich geregelt ist.

5.11 Altlasten

Im Raum der Stadt Walldürn wurde bereits vor Jahren eine flächendeckende historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen durchgeführt. Dabei wurden im Bereich des ge-

Begründung zum Bebauungsplan „Hofäcker II“

planten Baugebietes Hofäcker II bisher keine altlastverdächtigen Flächen und Standorte festgestellt. Die unbebauten Grundstücke im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden schon seit Generationen intensiv landwirtschaftlich genutzt.

5.12 Boden- und Grundwasserschutz

Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben (> 500 m³ Bodenaushub) soll ein Erdmassenausgleich innerhalb des Baugebietes bzw. vor Ort durchgeführt werden (Erdmassenausgleich - § 3 Abs. 3 LKreiWiG -).

Hierauf sollen und werden die Abfallrechts-/Bodenschutzbehörden bzw. die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange künftig hinwirken.

Dies gilt in besonderem Maße in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Abs. 10 Bundes-Bodenschutzgesetz- und Altlastenverordnung, das aber nach den derzeitigen Erkenntnissen der Stadt Walldürn auf dem überplanten Gelände nicht vorliegt.

Betroffen von dieser Regelung sind nicht nur die Gemeinden, sondern auch private Bauherrn.

Hintergrund ist, dass die Entsorgung von Bodenaushub einen nicht zu vernachlässigenden Kosten- und Zeitfaktor darstellt. Des Weiteren greift auch das Abfallvermeidungsgebot aus dem KrWG. Daher sollte -soweit möglich- bei der Konzeption von Baugebieten der Vermeidung von zu entsorgendem Bodenaushub dadurch Rechnung getragen werden, dass der Aushub z.B. in Lärmschutzwänden innerhalb des Gebietes, zur Geländemodellierung und zur Rückverfüllung von Baugruben verwendet wird. Auch durch Niveauanhebung im Baugebiet können die Erdmassen im Baugebiet verbleiben. Dies spart insbesondere in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Abs. 10 Bundes-Bodenschutzgesetz- und Altlastenverordnung erheblich Entsorgungskosten ein. Laut Mitteilung des Fachdienstes beim LRA NOK kann geogen belasteter Erdaushub nicht im Baugebiet verbleiben und dann ist dieser teuer auf der Deponie Sansenhecken zu entsorgen.

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Frage des Erdmassenausgleiches zu prüfen und im Abwägungsprozess zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass im künftigen Baugebiet Hofäcker II durch Erdmassenausgleich und Geländemodellierung versucht wird, so viel als möglich von dem anfallenden Erdmaterial aus den Erschließungsarbeiten im Baugebiet unterzubringen.

Im Rahmen der künftigen Ausführungsplanung zum Ausbauplan werden vom Tiefbauamt alle Massen ermittelt und zusammengestellt. Diese sind dann mit dem zuständigen Fachdienst beim LRA NOK abzustimmen und nachzuweisen. Ebenso sind Nachweise zu erbringen, die für nicht verwendbare Aushubmassen über ein Entsorgungskonzept an anderer Stelle eingebaut werden sollen.

Grundwasserfreilegungen sind im Baugebiet nicht geplant.

6.0 Teilaufhebung Bebauungsplan Langenacker und Hofäcker

6.1 Erläuterungen zur Teilaufhebung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung Hofäcker II wurde ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Langenacker und Hofäcker neu überplant. Die Teilaufhebung betrifft vor allem den Bereich der Baufläche zwischen der Buswendeschleife und den neuen künftigen Wohnbauflächen. Mit der neuerlichen Festsetzung im Bebauungsplan Hofäcker II ist eine eindeutige Darstellung dieses Bereiches vorhanden. Durch die Teilaufhebung mit Neufestsetzung werden die Grundzüge der bisherigen Planung nicht beein-

Begründung zum Bebauungsplan „Hofäcker II“

trächtig und die Art der baulichen Nutzung wird mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet eingehalten. Die bisher geplante Verkehrsfläche wird ebenfalls konkretisiert dargestellt im Anschlussbereich an die Hambrunner Straße.

7.0 Grünordnung / Umweltbelange

7.1 Allgemeines

Das Baugebiet stellt aufgrund der Versiegelung und geänderten Bodennutzung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 1 a BauGB auszugleichen ist. Die entsprechenden fachplanerischen Nachweise sind in einem Bebauungsplanverfahren zu erarbeiten. Der Umweltbericht sowie die Grünordnungsplanung wurden durch das Ingenieurbüro Wagner + Simon Ingenieure GmbH, IB für Umweltplanung aus Mosbach erarbeitet. Mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde ebenfalls das Ingenieurbüro Wagner + Simon beauftragt. Hierbei wird auf die Begründung zur Grünordnungsplanung verwiesen, in der für die gemeindliche Abwägung eine genaue Bilanzierung sowie Gegenüberstellung des Eingriffs und Ausgleichs erstellt wurde. In wie weit ein Ausgleich erforderlich wird, ist darin explizit aufgeführt. In einer solchen Grünordnungsplanung werden die Möglichkeiten zur Vermeidung, Verminderung, Ausgleich und zum Ersatz der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt und entsprechende Maßnahmen aufgezeigt.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und die Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an das von der LUBW¹ vorgeschlagene Verfahren und die Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg².

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind nach § 1 in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz enthält der § 1 a BauGB, so auch zu Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Naturhaushalt.

In den §§ 2 und 2a BauGB ist gesetzlich geregelt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Die rechtlichen Grundlagen zur Erstellung von Grünordnungsplänen ergeben sich aus § 11, die Eingriffsregelung beruht auf den §§ 13 bis 18 (Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft). Das Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Prüfung ergibt sich aus § 19.

Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg (NatSchG Ba-Wü): Grundsätze zum Schutz von Natur und Landschaft sind im § 2 enthalten, die Aufstellung von Grünordnungsplänen ist in § 12 geregelt. Bezüglich Eingriffen in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich ist gemäß den §§ 14 – 18 bzw. nach dem BNatSchG zu verfahren.

Der Grünordnungsplan ist dem Bebauungsplan zugeordnet und entsprechend zu übernehmen oder einzuarbeiten. Nur mit der Übernahme als Bestandteil des Bebauungsplans bzw. durch die Einarbeitung in diesen wird der Grünordnungsplan rechtsverbindlich. Diese Vorgaben wurden in dem Bebauungsplan umgesetzt. Pflanzbindungsflächen und Standorte ergeben sich aus diesem.

¹ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005.

² Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) vom 19. Dez. 2010, GBl. S. 1089.

Begründung zum Bebauungsplan „Hofäcker II“

Alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden in der Begründung zur Grünordnungsplanung definiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzungen binden an eine ökologische Orientierung des Baugebietes, um der Umwelt so wenig Schaden wie möglich zuzuführen. Sollte der vollkommene Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht erreicht werden können, sind sogenannte Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gebietes nachzuweisen.

Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes müssen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag, der zwischen dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis und der Stadt Walldürn geschlossen wird, gesichert werden.

7.2 Ersatzmaßnahmen

Die nachfolgend aufgeführten Ersatzmaßnahmen sind neben den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durchzuführen. Die Flächen für die geplanten Ersatzmaßnahmen befinden sich auf der Gemarkung.... **Wird noch ergänzt!**

Begründung zum Bebauungsplan „Hofäcker II“

8.0 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,387 ha. Die Bruttofläche des gesamten Baugebietes unterteilt sich wie folgt:

Nettoflächen:

1. WA (private Grundstücksflächen)	0,290 ha
2. Verkehrsflächen allg.	0,061 ha
3. Grünflächen allgemein	0,036 ha
3.1 Pflanzfläche für Bäume und Sträucher	~0,036 ha
<u>GESAMTFLÄCHEN (Brutto)</u>	<u>0,387 ha</u>

9.0 Kostenschätzung

Straßen und Wegebau	€	Werden im Zuge der Maßnahme noch ermittelt!
Straßenbeleuchtung	€	
Kanalisation	€	
Wasserversorgung	€	
Gesamtkosten	€	

Laut Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Walldürn vom 12.12.2005 tragen die Anlieger 95 % der beitragsfähigen Erschließungskosten. Auf die Stadt Walldürn entfallen die restlichen 5 % der Kosten.

10.0 Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) in der bauleitplanerischen Abwägung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Klimaschutz nach § 1a Abs. 5 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Umweltbelange wurden zum einen durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie durch die Umweltprüfung mit Umweltbericht geprüft. Weiterhin wurde eine sogenannte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt, die zum einen das Eingriffspotential rechnerisch darstellt und zum weiteren aufzeigt, wie der Ausgleich mathematisch und ökologisch erreicht werden kann.

An dieser Stelle wird auch auf die Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan verwiesen. Diese Gutachten wurden durch das Ingenieurbüro Wagner + Simon GmbH, IB für Umweltplanung aus Mosbach erstellt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hat ebenfalls das Ingenieurbüro Wagner + Simon GmbH, IB für Umweltplanung erarbeitet. Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt. Hierbei wurde festgestellt, dass ein Defizit entsteht, das auszugleichen ist. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden ermittelt und in den entspre-

Begründung zum Bebauungsplan „Hofäcker II“

chenden Planungen berücksichtigt. Der für die Ausgleichsmaßnahmen erforderliche Aufwand ist mit den weiteren Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB abzuwägen.

Zusammenfassend kommt man anhand gutachterlicher Überprüfungen, aber auch und vor allem durch die erforderliche Abwägung gemäß BauGB zu dem Ergebnis, dass die Bebauungsplanung Hofäcker II durchführbar ist und dabei eine vollständige Vermeidung der Beeinträchtigungen von Schutzgütern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erreicht werden kann. Die Verminderung von Beeinträchtigungen wurde bei der Planung so weit wie möglich berücksichtigt. Trotz dieser Maßnahmen verbleiben weitere Eingriffsdefizite, wie bereits in dieser Begründung beschrieben, die ausgeglichen werden müssen. Innerhalb des Baugebietes kann nur ein gewisser Teil des erforderlichen Ausgleiches erbracht werden.

Die Stadt Walldürn als Verursacherin des Eingriffs als Folge der verbindlichen Bauleitplanung, in diesem Fall wegen der Bebauungsplanung, stellt hierzu die erforderlichen externen Ausgleichsflächen zur Verfügung. Damit wird das verbleibende Defizit laut Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen. Hierzu muss von der Stadt Walldürn ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Walldürn und dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis geschlossen werden, der die Umsetzung der ermittelten Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplan garantiert.

11.0 Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB

Klimaschutz und Klimawandel sind eines der zentralen Umweltthemen unserer Zeit. Kohlendioxidanstieg, Zunahme von Schlechtwetterereignissen mit teilweise verheerenden Folgen, Abnahme sommerlicher Niederschlagsmengen, Anstieg der Jahresmitteltemperatur usw. sind unter anderem Anzeichen für den Klimawandel.

Zum 30. Juli 2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten. Damit wurde u. a. § 1a BauGB mit einem neuen Abs. 5 um die sogenannte „Klimaschutzklausel“ erweitert. Die BauGB-Klimaschutznovelle 2011 ist im jetzt anstehenden Bebauungsplanverfahren zu beachten. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB ausdrücklich Eingang in die städtebaulichen Planungsleitsätze gefunden.

Klimaschutz und Klimaanpassung erhalten dadurch in der Stadtentwicklung eine größere Bedeutung und mehr Gewicht, ohne allerdings Vorrang vor anderen Belangen zu bekommen. Im Bereich des vorbeugenden Klimaschutzes bestehen bei dieser Bebauungsplanung leider nur begrenzte Möglichkeiten der Umsetzung. Es handelt sich um ein relativ kleines Wohngebiet umgeben vom dörflichen Charakter. In der Planung wurden ökologische Maßnahmen vorgesehen wie z. B. die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Zufahrten und Hofbefestigungen, anfallende Dach- und Oberflächenwässer sollen soweit wie möglich der flächenhaften Versickerung zugeführt werden, die Gestaltung von Freiflächen ist nach rein ökologischen Gesichtspunkten durchzuführen, Dachbegrünungen bei Flachdächern ist eine einzuhaltende Festsetzung im Bebauungsplan. Weiterhin wurden Festsetzungen getroffen, die das Anlegen von Schottergärten, vor allem im Bereich der Vorgärten, verbieten. Im gesamten Baugebiet gilt, dass Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Kupfer, Zink und Blei gedeckten Dächern nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert, eingeleitet) werden darf, damit werden die Kläranlagen weniger belastet und dies bedeutet auch Klimaschutz.

Auch solche Festsetzungen sollen dem vorbeugenden Klimaschutz dienen. Ebenso die Vorgaben in den Festsetzungen zum Bebauungsplan, dass die Straßenbeleuchtung im Baugebiet insektenschonend nach dem aktuellen Stand der Technik auszuführen ist. Es sind hierbei Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Dies ist auch im privaten

Begründung zum Bebauungsplan „Hofäcker II“

Bereich zu empfehlen, vor allem bei der Außenbeleuchtung, die auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken ist. In den örtlichen Bauvorschriften wurde weiterhin festgesetzt, dass Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen ausdrücklich möglich sind, auch wenn die Verwendung leuchtender sowie reflektierender Farben und Materialien an und auf Gebäuden in anderen Bereichen unzulässig ist.

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 in dieser Bebauungsplanung nicht festgesetzt, da sich hierzu keine Möglichkeiten ergeben. Weder von öffentlicher noch von privater Seite sind solche Einrichtungen im Geltungsbereich derzeit geplant und gefragt. Dieser Bebauungsplan bezieht sich hauptsächlich auf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes von insgesamt ca. 0,4 ha, was bei einer Gemeindegröße wie Walldürn von einem kleinen Baugebiet reden lässt.

Aufgestellt:

Walldürn, den 29.01.2024

Planfertiger:

Stadt Walldürn | Stadtbauamt | Burgstraße 3 | 74731 Walldürn
Telefon 06282 67-0 | Telefax 06282 67-156 | stadt@wallduern.de

Für die Stadt Walldürn:

Meikel Dörr
-Bürgermeister-

12.0 Ausfertigungsvermerk

AUSFERTIGUNGSVERMERK :

Der Inhalt dieser Anlage zum Bebauungsplan „Hofäcker II“ der Stadt Walldürn auf der Gemarkung Hornbach, stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Walldürn vom __.__.2024 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planänderungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den __.__.2024

Meikel Dörr
-Bürgermeister-

(Siegel)

Teil 2

Umweltbericht