



Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN

Friedrich-Ebert-Straße 11 | 74731 Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis

Flächennutzungsplan 2030

24. Änderung

zur Bebauungsplanänderung „Knorracker – 1. Änderung“

Gemarkung Walldürn

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 23.10.2025

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
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestands situation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Schutzgebiete	4
5.	Bauflächenbedarfsnachweis	5
6.	Planänderung	5
7.	Auswirkungen der Planung	6
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	6
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	6
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	7
7.4	Immissionen	7
8.	Angaben zur Planverwirklichung	7
8.1	Zeitplan	7

1. Anlass und Planungsziele

Nachdem die letzten drei erschlossenen Bauplätze im Stadtteil Reinhardsachsen bebaut wurden, beabsichtigt die Stadt Walldürn die Erschließung eines kleinen Wohngebiets im Stadtteil Reinhardsachen.

Für die betreffende Fläche besteht bereits der Bebauungsplan „Knorracker“. Der Bebauungsplan sieht neun weitere Bauplätze in einem Mischgebiet vor, welche noch nicht erschlossen sind. Aufgrund der städtebaulichen Ziels Wohnbaugrundstücke zu schaffen, soll ein allgemeines Wohngebiet mit einer effizienteren Bauplatzeinteilung geschaffen werden. Hierzu soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

Da die städtebauliche Zielsetzung eines Wohngebietes nicht mit dem Entwicklungsziel des Flächennutzungsplans (Mischbaufläche) übereinstimmt, muss dieser geändert werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des örtlichen Wohnbauflächenbedarfs.

2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 300 m südöstlich des Ortskerns von Reinhardsachsen.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 2036/1, 2036/10, 2036/11, 2036/12 und 2036/13.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,47 ha.

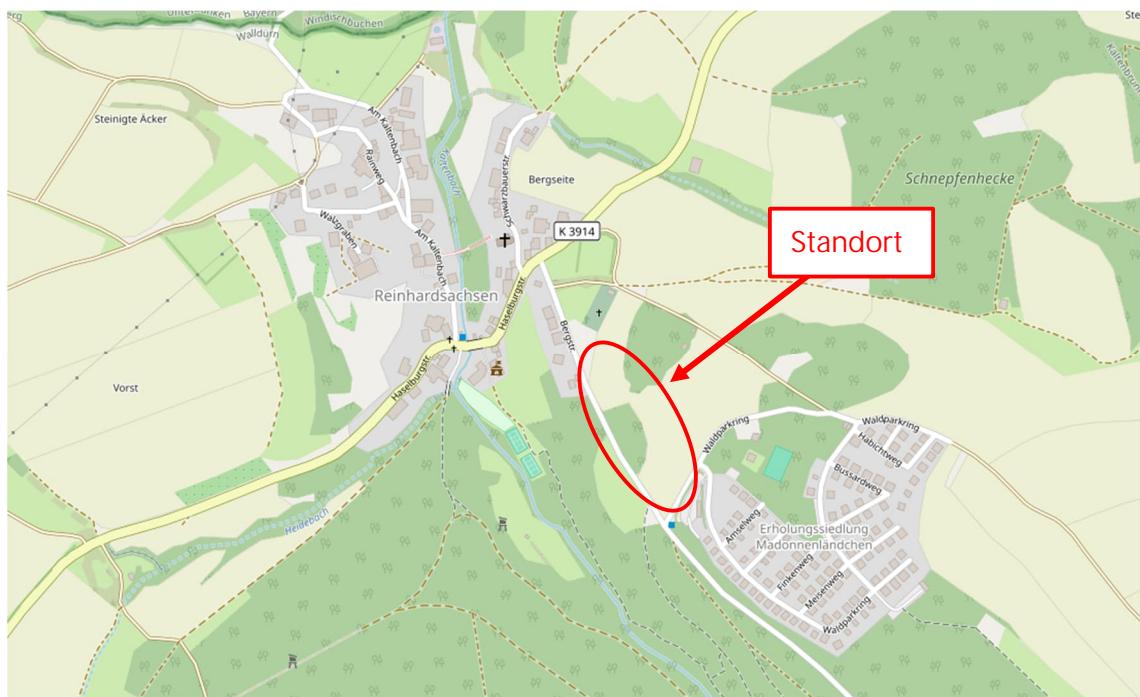


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 23.10.2025)

3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 23.10.2025)

Das Plangebiet ist im Nordwesten mit drei Wohnhäusern bebaut (im Luftbild noch nicht erkennbar). Südlich daran schließt eine Gehölzstruktur an. Der größte Teil der Fläche im Süden und Osten wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Westlich des Plangebiets verläuft die Bergstraße (Gemeindeverbindungsstraße zwischen Reinhardssachsen und Glashofen). Im Südosten verläuft der Waldparkring des

anschließenden Wochenendhausgebietes. Westlich und nördlich grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt sowohl über die Bergstraße als auch über den Waldparkring.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher der Bebauungsplan „Knorracker“, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich nach § 30 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 Wohnen dargestellt. Die Planung mit der Darstellung einer Wohnbaufläche ist daher mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans vereinbar.

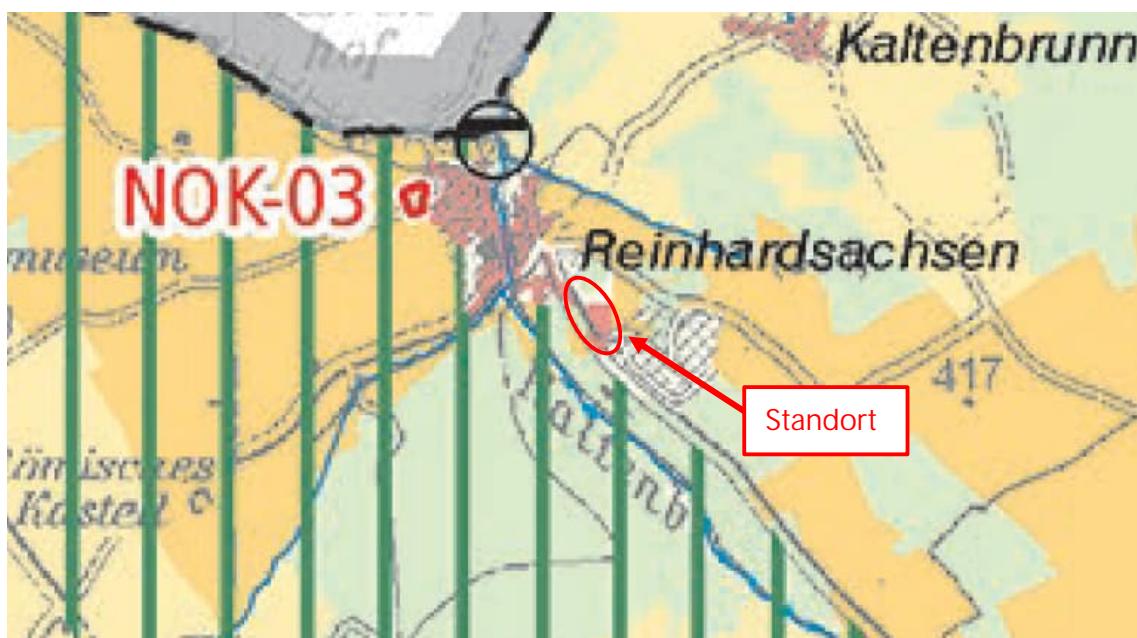


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Schutzgebiete

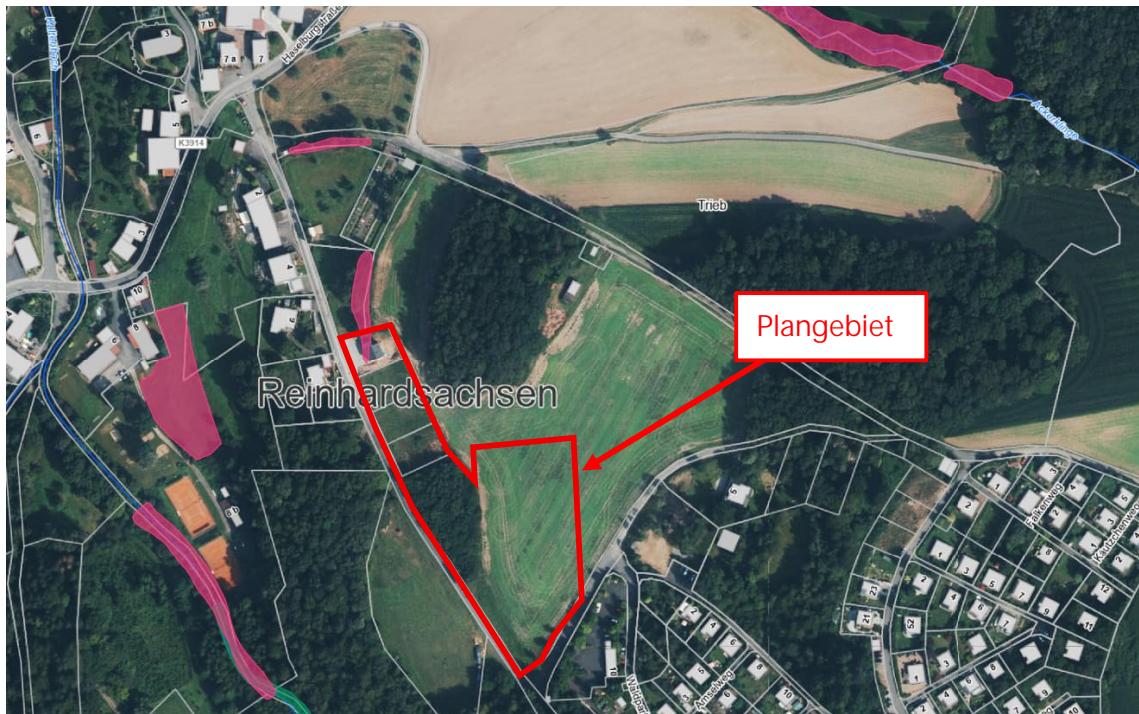


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 23.10.2025)

Im Plangebiet selbst werden folgende Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Nordwesten des Plangebiets ragt das Biotop „Feldhecke im 'Knorracker' östlich von Reinhardssachsen“ in das Plangebiet hinein. Dabei handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück innerhalb des Bebauungsplans „Knorracker“. Die Biotopfläche, welche sich außerhalb des Plangebiets befindet, wird nicht berührt.

Lage im Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark "Neckartal-Odenwald" und umfasst eine Fläche, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Gemäß § 2 Abs. 3 Satz 3 der Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ gelten solche Bereiche als sogenannte Erschließungszonen, in denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung zulässig ist. In diesen Zonen entfällt der Erlaubnisvorbehalt nach § 4 der Naturparkverordnung.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturparks "Neckartal-Odenwald" sind aufgrund der Planung in diesem Bereich jedoch nicht zu erwarten.

5. Bauflächenbedarfsnachweis

Gemäß der Wohnbauflächenbedarfsberechnung zum Flächennutzungsplan 2030 hat die Stadt Walldürn den Wohnbauflächenbedarf nicht vollständig ausgeschöpft (vgl. Abb. 7). Demnach ist die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen im Umfang von 0,87 ha (Wohnbauflächenanteil siehe Kap. 6) durch den ermittelten Wohnbauflächenbedarf abgedeckt. Die Stadt Walldürn hat im Stadtteil Reinhardsachsen konkrete Bauinteressenten, die kurzfristig ein Wohnbaugrundstück erwerben möchten. Mit der Planung wird zudem der langfristige Wohnbauflächenbedarf gedeckt.

Gemeinde	Wohnbauflächenbedarf	Geplante Ausweisung	Differenz* Ausweisung / Bedarf
Hardheim	11,10 ha – 11,90 ha	11,20 ha	- 0,70 ha
Höpfingen	0 ha – 3,53 ha	7,99 ha	+ 4,46 ha
Walldürn	14,09 ha – 17,07 ha	9,37 ha	- 7,70 ha
Gesamt	25,19 ha – 32,50 ha	28,56 ha	- 3,94 ha

* Ausgehend vom höheren Netto-Wohnbauflächenbedarf gem. dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise bzw. der Berechnungsmethode des VRRN

Abb. 5: Vergleich Wohnbauflächenbedarf geplante Wohnbauflächenausweisung
(Quelle: Begründung zum Flächennutzungsplan 2030, S. 39)

6. Planänderung

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn ist das Plangebiet überwiegend als Mischbaufläche und zu einem Teil als Grünfläche dargestellt. Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Im Flächennutzungsplan wird entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung eine geplante Wohnbaufläche mit im Umfang von ca. 1,22 ha aufgenommen. Die bereits mit Wohnhäusern bebauten Baugrundstücke im Umfang von 0,26 ha werden als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Insgesamt werden 0,27 ha neue Wohnbauflächen in den FNP aufgenommen. Zudem werden bisher als Mischbaufläche dargestellte Flächen im Umfang von 1,20 ha als Wohnbauflächen dargestellt. Der Wohnbauflächenanteil im Flächennutzungsplan steigert sich somit um 0,87 ha.

Die Darstellung von neuen Wohnbauflächen bzw. die Umwandlung von Mischbauflächen in Wohnbauflächen soll den langfristigen örtlichen Bedarf nach Wohnbaugrundstücken des Stadtteils Reinhardsachsen decken.



Abb. 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2030
(Quelle: GVV Hardheim-Walldürn)

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Dabei soll auf den deutlich detaillierteren Umweltbericht aus dem parallel laufenden bebauungsplanverfahren zurückgegriffen werden.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 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.

Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans betrifft eine Fläche, die teilweise bereits bebaut ist, überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird und in einem kleinen Bereich Gehölzbestand aufweist. Im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden im nachfolgenden Bebauungsplan gezielte Maßnahmen festgesetzt, um negative Auswirkungen auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt zu minimieren. Dazu zählen Pflanzgebote zur Erhaltung und Erweiterung der Vegetationsstruktur, die Begrünung der Baugrundstücke sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Förderung der Versickerung und Reduzierung von Oberflächenabfluss. Weitere Maßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren geprüft und ggf. festgesetzt.

7.4 Immissionen

Durch die Planung ergeben sich keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung.

In der näheren Umgebung sind keine beeinträchtigenden Nutzungen vorhanden, die die geplante Wohnnutzung einschränken.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll bis Herbst 2026 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Walldürn, den ...

DER GVV:

DER PLANFERTIGER :

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