

Gemeindeverwaltungsverband

Osterburken

Neckar-Odenwald-Kreis



Flächennutzungsplan 2021

Änderung der 1. Fortschreibung

zum Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“

Gemarkung Merchingen

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Feststellung

Planstand: 16.01.2023

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.	Allgemeines	1
1.1	Verfahrensdaten	1
2.	Anlass und Planungsziele	2
2.1	Planerfordernis	2
2.2	Ziele und Zwecke der Planung	2
3.	Verfahren	2
4.	Plangebiet	2
4.1	Lage und Abgrenzung	2
4.2	Bestandssituation	3
4.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	4
5.	Übergeordnete Planungen	4
5.1	Vorgaben der Raumordnung	4
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	Schutzgebiete	7
6.	Einzelhandelsgutachten	8
7.	Erschließung und technische Infrastruktur	10
8.	Umfang der Planänderung	11
9.	Auswirkungen der Planung	11
9.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
9.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
9.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
9.4	Starkregen	14
9.5	Immissionen	14
9.6	Verkehr	15
10.	Angaben zur Planverwirklichung	15
10.1	Zeitplan	15

1. Allgemeines

1.1 Verfahrensdaten

Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans	17.03.2022
Billigung des Vorentwurfs	17.03.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	vom 02.05.2022 bis 03.06.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	vom 02.05.2022 bis 03.06.2022
Entwurfsbeschluss	14.07.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom 02.05.2022 bis 03.06.2022
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	vom 24.10.2022 bis 25.11.2022
Feststellung der Änderung des Flächennutzungsplans	25.04.2023
Antrag auf Genehmigung beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis	
Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans	
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	
Gemeinde Rosenberg	
Stadt Ravenstein	
Stadt Osterburken	
Rechtskraft der Änderung des Flächennutzungsplans	

2. Anlass und Planungsziele

2.1 Planerfordernis

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Merchingen wird aufgrund der bestehenden Defizite der Stadt Ravenstein im Bereich der Grund- und Nahversorgung erforderlich. Die RML 515 Grundstücksgesellschaft mbH beabsichtigt die Errichtung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes mit angeschlossener Bäckerei und einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.320 m². Hierfür wird aktuell der Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ aufgestellt. Die Stadt Ravenstein unterstützt das Vorhaben zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Merchingen zur langfristigen Sicherung ihrer Nahversorgung.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Im Änderungsbereich ist die Schaffung einer zeitgemäßen, verträglichen Grundversorgung der Stadt Ravenstein vorgesehen. Durch den Bebauungsplan wird gleichzeitig die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen ermöglicht. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es weiterhin das konkrete Vorhaben zur Schaffung eines Lebensmittelmarktes in die städtebauliche Gesamtkonzeption des Gewerbe- und Mischgebietes „Kirchgrund“ am westlichen Siedlungsrand von Merchingen zu integrieren.

3. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

4. Plangebiet

4.1 Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsausgang von Merchingen in etwa 300 m des Stadtkerns.

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

2025, 2026, 2036 (t), 2036/10 (t), 2015 (t), 2039 (t), 2037/2 (t).

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha.

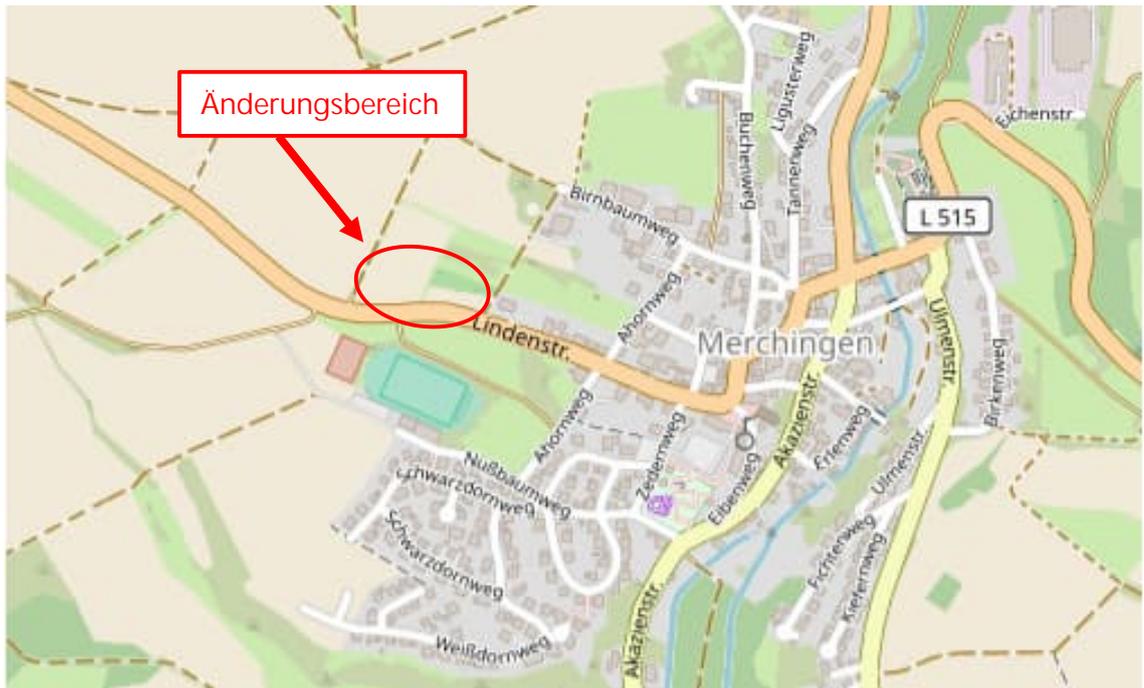


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap)

4.2 Bestandssituation



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

Der Änderungsbereich wird aktuell überwiegend als Ackerfläche bzw. Grünfläche landwirtschaftlich genutzt. Weiterhin wurden, die sich im nordöstlichen Bereich des Änderungsbereiches befindlichen Gehölz- und Baumbestände, bereits gerodet. Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein in nördlicher Richtung verlaufender

Wirtschaftsweg („Birnbäumweg“). Im Süden des Änderungsbereiches verläuft die L515 („Lindenstraße“).

Im Norden grenzen weitere Streuobstbestände an den Änderungsbereich an. Im Nordwesten wird der Bereich durch einen weiteren Wirtschaftsweg räumlich begrenzt. In östlicher Richtung befindet sich ein Holzverarbeitender Betrieb. Südlich grenzt eine Grünfläche an den Änderungsbereich an.

Südlich des Änderungsbereiches in etwa 40 m bzw. 50 m Entfernung befindet sich der Sportplatz bzw. der Tennisplatz von Merchingen. Nördlich in etwa 110 m befindet sich der Bauhof der Stadt Ravenstein. Schutzwürdige Bebauungen und Nutzungen sind im Planungsumfeld nicht vorhanden. Die nächstgelegene schutzwürdige Bebauung befindet sich in etwa 110 m Entfernung innerhalb der gemischt genutzten Bebauung entlang der „Lindenstraße“.

Topographie und Bodenverhältnisse

Der Änderungsbereich befindet sich auf einer Höhe von 311,5-302 m ü. NN. und fällt dabei Richtung Nordosten zum bestehenden Graben gleichmäßig ab.

Im Änderungsbereich werden erodierte Parabraunerde und Parabraunerde aus Lösslehm als Bodentyp ausgewiesen. Diese Böden weisen eine hohe Bodenfruchtbarkeit sowie eine hohe Gesamtbewertung im Hinblick auf seine Bodenfunktion auf.

Altlastensituation

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

4.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für den Änderungsbereich besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Ravenstein dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet und zählt zum Mittelbereich Buchen.

Sie liegt den Entwicklungsachsen Heilbronn – Neckarsulm (-Adelsheim/Osterburken) – Tauberbischofsheim (-Würzburg), Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (-Tauberbischofsheim) sowie (Neckarsulm-) Adelsheim/Osterburken – (-Tauberbischofsheim) am nächsten.

Gemäß dem Grundsatz der Landesplanung sollen Kommunen, die zum Ländlichen Raum im engeren Sinne zählen eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs sicherstellen.

Gemäß Plansatz 3.3.7 (Ziel) sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammenwachsen sind.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist der Änderungsbereich als „Regionaler Grünzug“ sowie als „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ dargestellt. Der Stadt Ravenstein kommt keine zentralörtliche Funktion zu.

Gemäß Plansatz 2.1.1 (Ziel) dienen die Regionalen Grünzüge als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung.

Gemäß Plansatz 2.2.1.2 (Ziel) haben in den „Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege“ die Ziele des Naturschutzes sowie Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen, räumlich und funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Sie dienen der Erhaltung und Entwicklung heimischer Pflanzen- und freilebender Tierarten mit dem Ziel der Sicherung der Biodiversität.

Da die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans den oben genannten Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar widerspricht, wird durch den Gemeindeverwaltungsverband Osterburken und die Stadt Ravenstein ein Zielabweichungsverfahren parallel zum Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahren beim Regierungspräsidium Karlsruhe beantragt. Die Fläche wurde ebenfalls im laufenden Änderungsverfahren des Regionalplans als restriktionsfrei zustellende Fläche gemeldet.

Gemäß Plansatz 1.7.2.2 (Ziel) sind Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Die Plansätze 1.7.2.3 bis 1.7.2.5 gelten entsprechend.

Gemäß Plansatz 1.7.2.3 (Ziel) sind Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe

abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.

Gemäß Plansatz 1.7.2.4 (Ziel) dürfen Einzelhandelsgroßprojekte die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Gemäß Plansatz 1.7.2.5 (Ziel) sind Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten entsprechend Plansatz 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.



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

5.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeindeverwaltungsverband verfügt über eine genehmigte 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2000. In diesem wird der Änderungsbereich überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie als „sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich. Das erforderliche Verfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

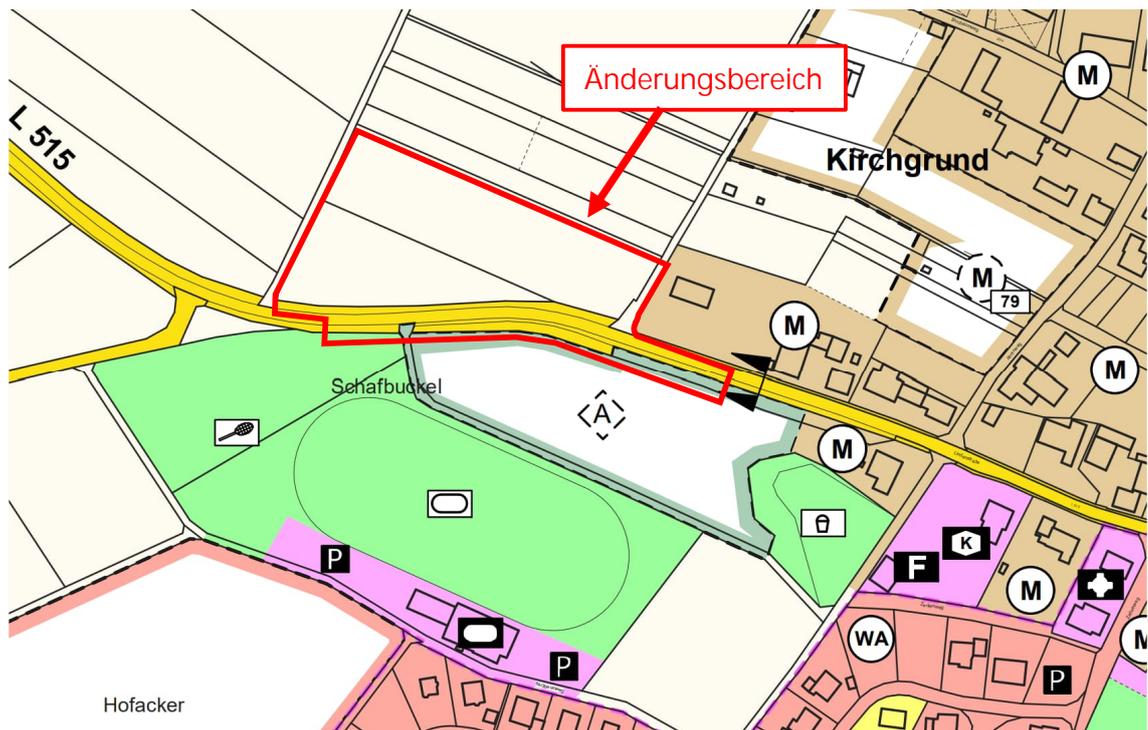


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: IFK)

5.3 Schutzgebiete

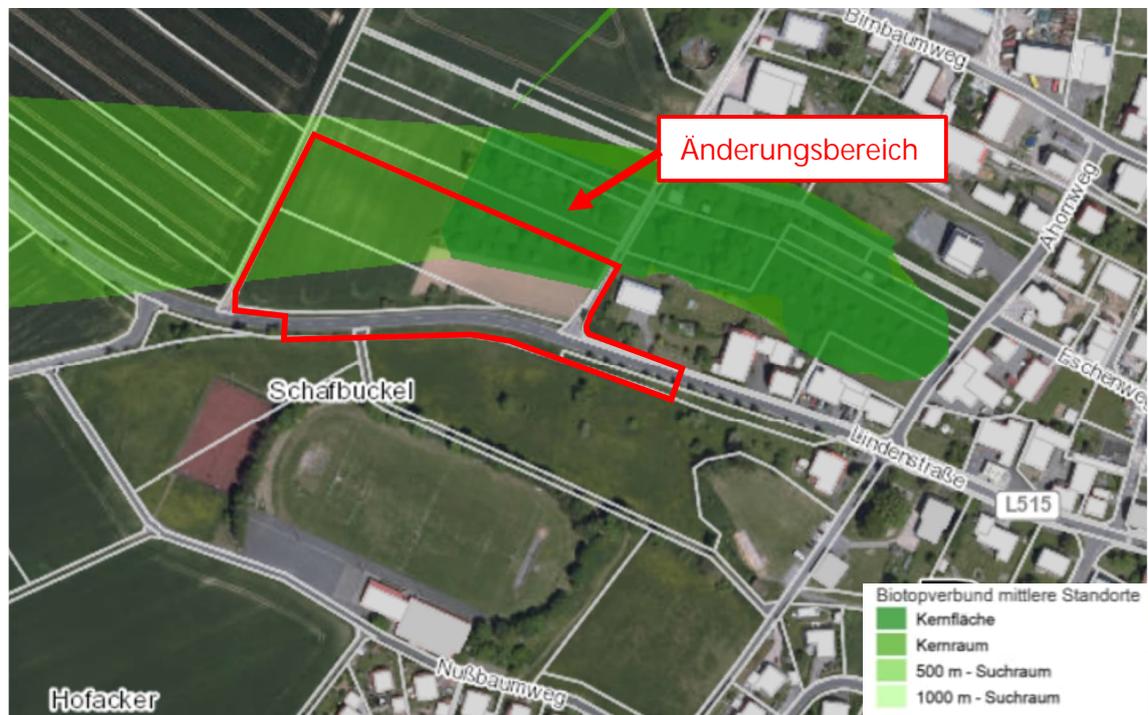


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

Biotopverbund

Im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches befindet sich ein 1000m-Suchraum sowie eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

6. Einzelhandelsgutachten

Aufgrund der Größe dieses Vorhabens regelt sich die Zulässigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO und den im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien sowie nach den landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Es wurde daher von der GMA bis September 2021 eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt, in der das Projekt hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet wurde.

Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend dokumentiert. Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden. Die Auswirkungsanalyse ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Konzentrationsgebot

Unter formalen Gesichtspunkten liegt der Standort auf der Gemarkung der Stadt Ravenstein, der gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar keine zentralörtliche Funktion zugeordnet ist. Ausnahmsweise sind in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion großflächige Einzelhandelsvorhaben zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist. Gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar (ERP 1.7.1.1) soll die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden.

Derzeit sind in der Stadt Ravenstein nur rudimentäre Angebotsstrukturen aus dem Lebensmittelhandwerk vorhanden. Ein größerer Lebensmittelmarkt existiert derzeit in Ravenstein nicht. Es bestehen umfangreiche Kaufkraftabflüsse v. a. in Richtung Osterburken und Adelsheim im Westen sowie Schöntal und Krautheim im Osten. Die Folge sind Kaufkraftabflüsse und lange Einkaufsfahrten an andere Einkaufsstandorte im Umland.

Mit der Realisierung eines Lebensmittelmarktes könnte die Grundversorgung langfristig auf einer für die Kaufkraftpotenziale angepassten Verkaufsfläche gesichert werden. Insofern lässt sich festhalten, dass die im Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung greift. Bei dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter handelt es sich um einen Nahversorger, der im Wesentlichen der Grundversorgung der Einwohner von Ravenstein dient. Sofern nachgewiesen wird, dass das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung erwarten lässt, ist der geplante großflächige Lebensmittelvollsortimenter auch im nicht-zentralen Ort Ravenstein zulässig.

Integrationsgebot

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Projekt, welches zentrenrelevante Sortimente umfasst, die ausschließlich der Nahversorgung dienen. Lebensmittel, Getränke und

Fleischwaren sind gemäß Sortimentsliste dieser Sortimentsgruppe zuzuordnen. Insofern kommen sowohl die zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte als auch ausnahmsweise andere integrierte Standorte außerhalb der festgelegten Vorranggebiete in Betracht.

Es wurde eine umfassende Standortalternativenprüfung im Stadtgebiet von Ravenstein durchgeführt. Als Ergebnis war festzuhalten, dass der vorgeschlagene Standort in der Lindenstraße der einzig geeignete Standort für einen Lebensmittelmarkt ist. Unter Berücksichtigung der weiteren gemeindlichen Planungen im Umfeld fügt sich das Vorhaben städtebaulich gut ein.

Der Planstandort an der Lindenstraße ist grundsätzlich als Ortsrandlage einzustufen, hat jedoch durch die Planungen zu einem Misch- und Gewerbegebiet und die geplante Wohnbebauung (betreutes Wohnen) in Richtung Süden einen direkten Anschluss an den Stadtteil Merchingen. Auch in Richtung Osten und Süden sind wesentliche Wohnlagen fußläufig erreichbar (die weitere Wohngebietsentwicklung wird ebenfalls in diesem Bereich stattfinden); die Entfernung zum Ortskern beträgt rd. 350 m. Bei der Bewertung des Integrationsgebotes ist ebenfalls festzuhalten, dass in der Stadt Ravenstein ausschließlich Standorte im größten Stadtteil Merchingen in Betracht kommen. An allen anderen Standorten sind die Einwohnerpotenziale vor Ort zu gering zur Ausbildung einer ausreichend großen Mantelbevölkerung vor Ort. In Merchingen selbst ist aufgrund der topografischen Situation mit dem eingeschnittenen Kessachtal ausschließlich eine Standortlage in Richtung Westen an der Landesstraße möglich. Vor dem Hintergrund dieser Konstellation ist der Standort sowohl mit dem Pkw als auch mit dem ÖPNV und für den Stadtteil Merchingen auch fußläufig zu erreichen.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass den Vorgaben des Integrationsgebotes unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen in Ravenstein entsprochen wird. Der geplante Vollsortimenter wird perspektivisch mit seinem Angebot im Vollsortiment (i. W. Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren) eine wichtige Versorgungsfunktion in Ravenstein übernehmen und dabei die derzeit bestehenden deutlichen Lücken bei der Sicherung der Grundversorgung schließen.

Es handelt sich um einen Nahversorgungsstandort für die Stadt Ravenstein. Insofern werden wesentliche Kriterien der Regelungen im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar durch das Vorhaben erfüllt. Im vorliegenden Fall kann von der Ausnahmeregelung i. S. des Ziels 1.7.3.1 Gebrauch gemacht werden.

Kongruenzgebot

Das Einzugsgebiet des Lebensmittelvollsortimenters und des Backshops umfasst ausschließlich die Stadt Ravenstein selbst. Daneben ist durch die umliegenden kleinen Ortsteile verschiedener Gemeinden mit gewissen Kundenzuführeffekten zu rechnen, welche mittels Streuumsätzen abgebildet werden.

Auf Basis einer Prognose der Umsätze lässt sich festhalten, dass rd. 73 – 74 % der am Standort zu erwartenden Umsätze aus der Stadt Ravenstein stammen. Rd. 26 – 27 % ließen durch Streukunden an den Standort zu.

Insofern wird der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % aus dem Verflechtungsbereich) nicht überschritten. Es stammen rd. 73

– 74 % der Umsätze aus Ravenstein selbst. Dies verdeutlicht den Nahversorgungscharakter des –geplanten Lebensmittelvollsortimenters in Ravenstein.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Beeinträchtigungsgebot

Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i. S. des BauGB im Untersuchungsraum sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten. Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte wären in den nächstgelegenen Untertzentren Osterburken und Adelsheim mit ca. 8 % bzw. 6 % zu erwarten. Ebenfalls höhere Umsatzverluste hätten die südlich gelegenen Kommunen Krautheim und Schöntal mit ca. 5 – 6 % zu erwarten. Insgesamt bleibt jedoch festzuhalten, dass sowohl gegenüber zentralen Versorgungsbereichen als auch der verbrauchernahen Versorgung sowohl in Ravenstein selbst wie auch im Umland sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem wettbewerblichen Niveau bewegen und weitab von städtebaulich relevanten Schwellenwerten einzuordnen sind. Es werden somit sowohl in Ravenstein selbst als auch im Umland keine schädigenden Rückwirkungen im Lebensmitteleinzelhandel ausgelöst.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da diese sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.

Sowohl im Lebensmittel- als auch im Nichtlebensmittelbereich sind keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbraucher-nahe Versorgung in Ravenstein und im Umland zu erwarten.

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

Ergebnis

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass bei entsprechenden textlichen Festsetzungen im B-Plan zur maximal zulässigen Verkaufsfläche für den geplanten Lebensmittelmarkt das Vorhaben raumordnerisch verträglich ist.

7. Erschließung und technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung soll ausgehend von der „Lindenstraße“ (L515) durch Anordnung einer zusätzlichen Linksabbiegerspur erfolgen. Hier befindet sich auch die geplante Zu- und Ausfahrt des Lebensmittelmarktes. Der bestehende „Birnbäumweg“ soll in diesem Zuge ausgebaut werden.

Der Änderungsbereich soll ebenfalls an das bestehende Strom-, Wasser und Telefonnetz angebunden werden.

Die Entwässerung des neuen Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird dabei getrennt erfasst und dem Regenwasserkanal zugeführt.

Das Schmutzwasser soll dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt werden.

8. Umfang der Planänderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von rund 1,5 ha. Aktuell wird der Änderungsbereich überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ und als „sonstige Hauptverkehrsfläche“ ausgewiesen. Für das geplante sonstige Sondergebiet wird im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt im Umfang von rund 0,86 ha aufgenommen. Weiterhin wird eine Ausgleichsfläche im Umfang von 0,30 ha aufgenommen. Im südlichen Bereich der Änderung wird die sonstige Hauptverkehrsstraße nach Süden erweitert. Dies wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Flächenausweisung orientiert sich am Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“, der aktuell aufgestellt wird. Das sonstige Sondergebiet wird durch die bestehende „Lindenstraße (L515)“ erschlossen.

Die Flächen der FNP-Änderung verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	15.212 m ²	100,0 %
davon:		
Sondergebiet	8.690 m ²	57,1 %
Verkehrsflächen	3.425 m ²	22,5 %
Grünflächen (Private Grünfläche/Ausgleich)	3.097 m ²	20,4 %

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Auch auf der FNP-Ebene ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB grundsätzlich zu betrachten. Es werden deshalb nachfolgend die Grundzüge der im Grünordnerischer Beitrag zum Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ erarbeiteten Ausgleichskonzeption dargestellt. Zusammenfassend lässt sich dabei Folgendes festhalten:

Mit der Planverwirklichung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden, die nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können. Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites von 92.292 Ökopunkten soll durch Zuordnung ökologisch wirksamer Maßnahmen dieses Defizit gedeckt werden. Der externe

Ausgleich wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits abzustimmen und verbindlich gesichert.

Die Bewältigung des Kompensationsdefizits wird auf der Bebauungsplanebene sichergestellt. Weitere Einzelheiten können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung entnommen werden. Gemäß der Stellungnahme des Fachdienstes Baurecht des Landratsamtes wird auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht zu dem parallelllaufenden Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ der Stadt Ravenstein zurückgegriffen.

9.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner+Simon Ingenieure durchgeführt. Nach aktueller Rechtslage ist es auf FNP-Ebene ausreichend, eine überschlägige Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange zu erstellen, die eine grundsätzliche Beurteilung zulässt. Es werden deshalb die Untersuchungsergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung nachfolgend summarisch dargestellt und der zum Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ erstellte Fachbeitrag Artenschutz nachrichtlich den FNP-Unterlagen beigelegt.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Bei der Begehung wurden insgesamt 28 Vogelarten nachgewiesen. Fünf der erfassten Arten wurden als Nahrungsgäste bewertet. Weitere neun nicht nachgewiesene Arten könnten aufgrund der vorhandenen Strukturen potenziell im Geltungsbereich brüten.
- Die Wiesen- und Ruderalflächen, der Blumenacker und vor allem die Obstbäume bieten Vögeln Nahrungsmöglichkeiten. Die große Ackerfläche besitzt hierfür keine besondere Bedeutung.
- Von den auf der Vorwarnliste der Roten Liste geführten Arten wurden Feldsperling, Gartenrotschwanz, Goldammer, Klappergrasmücke und Turmfalke als potenzielle Brutvögel im Plangebiet bewertet. Letzterer brütet in einem Nistkasten in der Obstwiese nördlich außerhalb des Geltungsbereichs. Ein zweiter Brutplatz im Plangebiet ist aufgrund der Konkurrenz unwahrscheinlich.
- Ein Vorkommen der in der Roten Liste als gefährdet eingestuften Feldlerche und der stark gefährdeten Arten Hänflinge und Wendehals kann nicht sicher ausgeschlossen werden.
- Die Nahrungsgäste und die Brutvögel der Umgebung suchen das Gebiet nur zur Nahrungssuche auf. Sie können Bauarbeiten ausweichen und daher nicht getötet oder verletzt werden.
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht beeinträchtigt.
- Zur Nahrungssuche und Rast geeignete Flächen stehen in der Umgebung weiterhin ausreichend zur Verfügung.
- Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Nahrungsgäste führen, treten nicht ein.
- Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

- Es folgt eine nähere Prüfung der Auswirkungen auf die Brutvögel, die im Geltungsbereich brüten bzw. brüten können (siehe Anlage 5 – Fachbeitrag Artenschutz).

Tiere- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie:

- Prüfung für jede Art, ob der Wirkraum in ihrem Verbreitungsgebiet liegt.
- Für die meisten Arten konnte nach dieser Untersuchung ausgeschlossen werden, dass sie hier vorkommen oder betroffen sein können.
- Aufgrund der vorhandenen Strukturen wurden die Artengruppe der Fledermäuse und die Zauneidechse näher untersucht.

Fledermäuse:

- Mit hoher Wahrscheinlichkeit gibt es in Merchingen Quartiere von Arten wie der Zwergfledermaus und dem Großen Mausohr, die sich zeitweise auch im Plangebiet aufhalten können.
- Das Plangebiet, insbesondere die Obstwiese, kann von in der Siedlung lebenden Fledermäusen als Teil ihres Jagdgebietes genutzt werden. Die Bedeutung des Gebietes als Jagdhabitat ist gering.
- Die Fledermausfauna des Plangebietes wurde nicht näher untersucht, was aufgrund der nur wenigen Quartiermöglichkeiten und der geringen Bedeutung als Jagdgebiet auch nicht erforderlich ist.
- Um eine Beeinträchtigung von Fledermäusen sicher auszuschließen wurde der Baumbestand durch einen Fachgutachter hinsichtlich Quartiereignung für und Quartiernutzung durch Fledermäuse überprüft.
- Dass es im Plangebiet Wochenstuben, Winterquartiere oder sonstige regelmäßig genutzte Quartiere gibt, ist angesichts dieser Ergebnisse ausgeschlossen. Zwischenquartiere sind grundsätzlich möglich.
- Die Obstbäume wurden am 15.02.2022 von Mitarbeitern des Bauhofs gefällt, der Birnbaum, in Anwesenheit der Umweltbaubegleitung. Es gab es keine Hinweise auf Fledermäuse oder eine Nutzung durch sie.
- Eine Tötung oder Verletzung erfolgte nicht (Verbotstatbestand Nr. 1).
- Der Verlust weniger und offensichtlich ungenutzter Quartiermöglichkeiten und eines kleinen und unbedeutenden Jagdgebietes ist keine erhebliche Störung der Fledermäuse (Verbotstatbestand Nr. 2).
- Quartiermöglichkeiten gehen zwar verloren, sie wurden aber offensichtlich nicht genutzt. Trotz ihrer Zerstörung wird die ökologische Funktion der Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt (Verbotstatbestand Nr. 3).

Zauneidechse:

- Das Plangebiet weist einige Strukturen auf, in denen Zauneidechsen leben könnten.
- Der Zeitraum der beiden Begehungen ist aufgrund des Auftretens von Schlüpflingen besonders günstig. Trotz der allgemein höheren Aktivität und Individuenanzahl der Schlüpflinge sowie geeigneter Witterungsbedingungen bei beiden Begehungen gab es weder Nach- noch Hinweise.

- Grundsätzlich weisen die Obstwiese und die nördliche Seitenfläche der Lindenstraße ausreichend Versteck- und Nahrungsmöglichkeiten sowie Sonnenplätze auf. Zur Überwinterung sind der Wurzelraum der Bäume oder Mauselöcher geeignet.
- Aufgrund der vorhandenen Strukturen werden trotz fehlender Nachweise werden die beschriebenen Flächen als potenzielle Lebensstätte gewertet.
- Da Nachweise fehlen wird nur von einer geringen Individuenzahl ausgegangen.

9.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Pflanzgebote zur Schaffung einer Streuobstwiese am westlichen Rand zur Eingrünung und zur Einbindung des Änderungsbereiches in die angrenzende Landschaft.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen gewährleistet.
- Getrennte Regenwasserableitung.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes.

9.4 Starkregen

Eine Gefährdung durch Starkregen ist für den Planstandort aufgrund seiner topographischen Lage am Siedlungsrand unterhalb eines nach Nordosten abfallenden Hanges nicht auszuschließen. Mit aus den Hanglagen auf das Vorhabensgrundstück einströmendem Starkregen ist aus diesem Grund zu rechnen.

9.5 Immissionen

Der Änderungsbereich knüpft im Osten an die bestehende gemischte Bebauung von Merchingen an. Hier befindet sich direkt angrenzend ein holzverarbeitender Betrieb. In etwa 40-50 m Entfernung in Richtung Süden befindet sich zudem der Sportplatz und der Tennisplatz von Merchingen sowie die dazugehörigen Parkplätze.

Schutzwürdige Bebauungen und Nutzungen sind im Planungsumfeld nicht vorhanden. Die nächstgelegene schutzwürdige Bebauung befindet sich in etwa 110 m Entfernung innerhalb der gemischt genutzten Bebauung entlang der „Lindenstraße“.

Beim Betrieb des künftigen Lebensmittelmarkts ist durch Kundenverkehr, Anlieferung und Gebäudetechnik mit Lärmimmissionen zu rechnen. Aufgrund der Distanz zum Änderungsbereich und der Anordnung des geplanten Lebensmittelmarktes mit nach „außen“ abgeschirmten Orientierung des lärmintensiven Anlieferungsbereiches ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung zu rechnen. Der

zusätzlich aufkommende Verkehr kann über den Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges direkt an die L 515 angebunden und direkt abgewickelt werden. Es sind somit keine negativen Auswirkungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm auf die Umgebung zu erwarten.

9.6 Verkehr

Durch die Errichtung des Lebensmittelmarktes am nordwestlichen Siedlungsrand von Merchingen wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Dieses kann jedoch direkt über den geplanten Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges an die L 515 sowie durch Anordnung einer Linksabbiegerspur abgewickelt werden. Ein erheblich gesteigertes Verkehrsaufkommen im Siedlungsbereich und negative verkehrliche Auswirkungen durch die Planung sind aus diesem Grund nicht zu erwarten.

10. Angaben zur Planverwirklichung

10.1 Zeitplan

Das Flächennutzungsplanverfahren soll bis Anfang 2023 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Osterburken, den ...

DER GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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