

Gemeindeverwaltungsverband

Osterburken

Neckar-Odenwald-Kreis



Flächennutzungsplan 2021

Änderung der 1. Fortschreibung

zum Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“

Gemarkung Merchingen

Zusammenfassende Erklärung

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

1. Ziel und Zweck der Planung

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.

Ziel und Zweck der Planung 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.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt. Diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Des Weiteren wurde ein Grünordnerischer Beitrag mit einer qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. In diesen Gutachten wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

Die dabei ermittelten Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden. Der verbleibende Eingriff wird durch Zuordnung von Waldrefugien aus dem gemeindlichen Ökokonto ausgeglichen. Zur planungsrechtlichen Sicherung wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch zweimalige Planauslage. Von Seiten der Bürger wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der Offenlegung keine Anregungen vorgebracht.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der Offenlegung Anregungen und Bedenken zur Zahl der zulässigen Betriebe, zum Fachbeitrag Artenschutz, zur Umweltprüfung/Umweltbericht, zum Klimaschutz, zum landesweiten Biotopverbund, zu den Ausgleichsmaßnahmen, zu den Streuobstbeständen, zum Grundwasserschutz, zur Abwasserbeseitigung, zum Immissionsschutz, zum Bodenschutz/Altlasten, zum Brandschutz, zur Linksabbiegespur, zur Landwirtschaft, zur Verkaufsflächengröße, zu den bestehenden Zielkonflikten der Raumordnung (Regionaler Grünzug und VRG für Naturschutz und Landschaftspflege), zum Antrag zur Zielabweichung, zur Auswirkungsanalyse, zu den einzelhandelsbezogenen Belangen der Raumordnung, zur Denkmalpflege, zur Geotechnik, zur Stromversorgung.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und zum Teil in die Planunterlagen übernommen. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der Behandlungsübersicht der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Offenlegung entnommen werden.

4. Auswahl des Plans nach Abwägung mit anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes haben sich nicht ergeben.

Aufgestellt:

Osterburken, den

Jürgen Galm, Verbandsvorsitzender