

Gemeindeverwaltungsverband

Schefflenz

Neckar-Odenwald-Kreis



Flächennutzungsplan 2021

Änderung der 1. Fortschreibung

zum Bebauungsplan „Zeilweg“

Gemarkung Mittelschefflenz

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

Der langjährige in Unterschefflenz ortsansässige Betrieb „Getränkervertrieb Letzguß GmbH & Co.KG“ möchte den Neubau eines kleinflächigen zeitgemäßen Getränkemarktes mit ausreichend Parkmöglichkeiten realisieren. Der bestehende Getränkemarkt befindet sich aktuell im dicht bebauten Ortskern von Unterschefflenz. Die Parkplatzsituation am bestehenden Standort ist unzureichend und problematisch. Zudem bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten am aktuellen Standort.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine einzelne Gewerbefläche geschaffen werden, um den konkreten Bedarf des örtlichen Betriebes zu decken.

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der Standortsicherung und Weiterentwicklung des Betriebes in der Gemeinde Schefflenz und somit dem Erhalt und Ausbau wohnortnaher Arbeitsplätze. Zudem wird durch die Verlagerung des Standorts aus dem Ortskern Unterschefflenz die Gemengelage entflechtet und dort neue Möglichkeiten der Innenentwicklung eröffnet sowie die Grundversorgung in der Gemeinde langfristig sichergestellt.

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. Diese wurden dem FNP-Änderungsverfahren nachrichtlich beigefügt.

Die dabei ermittelten Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit kann durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden. Der Eingriff, der durch die Fläche entsteht, wird durch die Kompensationsmaßnahme „Umwandlung einer Ackerfläche zu einer artenreichen Salbei-Glatthaferwiese“ auf Flst. Nr. 7779 in der Gemarkung Eberstadt erfolgen. Beim Schutzgut Boden entsteht ein Kompensationsdefizit von 47.644 Ökopunkten, das außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss.

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 folgendes keine Anregungen hervorgebracht.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der Offenlegung Anregungen und Bedenken zum Biotopverbund, zum Artenschutz, zu Umweltprüfung/-bericht, zum Klimaschutz, zu den Standortalternativen, zur Lage im Wasserschutzgebiet, zur privaten Grünfläche bzw. zum Überschwemmungsgebiet, zu den landwirtschaftlichen Belangen, zur Raumordnung bzw. zur Standortwahl und zur Geotechnik.

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

Hinsichtlich der Standortwahl ergaben sich keine Alternativen, bei denen die Voraussetzungen einer Flächenverfügbarkeit ohne raumordnerische Restriktionen erfüllt waren.

Dabei wurde die Überplanung einer Fläche, die sich im Grenzbereich des regionalen Grünzugs sowie des Vorranggebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz befindet, aufgrund der Unschärfe des Regionalplans als „Interpretationsfall“ verfolgt und abgestimmt. Das Plangebiet wurde den Standortalternativen vorgezogen, da eine zeitnahe Möglichkeit zur Umsetzung, der vorhandene Leitungsbestand, die Linksabbiegerspur sowie die Zustimmung der Fachbereiche Hochwasserschutz, Naturschutz und Bodenschutz des Landratsamtes bei Planung der gewerblichen Fläche außerhalb des Überschwemmungsgebietes für diesen Standort sprachen.

Aufgestellt:

Schefflenz, den 07.03.2022

Rainer Houck, Bürgermeister