

Planungsträger:  
Gemeindeverwaltungsverband Neckargerach-Waldbrunn  
Hauptstraße 25  
69437 Neckargerach

**Gemeindeverwaltungsverband Neckargerach-Waldbrunn  
Änderung des Flächennutzungsplanes  
Ortslageplan Strümpfelbrunn**

Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Proj.-Nr.: 106-21

vorgelegt von:

**J E S T A E D T**  
**+ P A R T N E R**

Büro für Raum- und Umweltplanung  
55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B

**Mainz, den 30.06.2023**

## 1 Einleitung

Nach § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes (FNP) ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden bzw. aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Jedermann kann den Flächennutzungsplan, die Begründung mit integriertem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft erhalten. Die vorgenannten Planunterlagen werden ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Der Gemeindeverwaltungsverband Neckargerach-Waldbrunn hat in seiner Sitzung am 07.03.2023 den Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes, Ortslageplan Strümpfelbrunn gefasst. Mit dem Schreiben des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis vom 25.05.2023 liegt die Genehmigung zur Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am 29.06.2023 wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Gemeindeverwaltungsverband Neckargerach-Waldbrunn hat beschlossen, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes, Ortslageplan Strümpfelbrunn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup> in der Gemeinde Waldbrunn zu schaffen. Ziel der Planung ist die Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit einem Warenangebot des täglichen Bedarfs.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens wurden folgende Fachgutachten bzw. Fachplanungen und Unterlagen erstellt, die Grundlage für die Erarbeitung der Planunterlagen waren:

- Auswirkungsanalyse,
- Schalltechnische Untersuchung,
- Fachbeitrag Artenschutz,
- Baugrundtechnische Untersuchung,
- Zielabweichungsverfahren.

### Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Hinsichtlich der Schallimmissionen, die dem geplanten Lebensmittelmarkt zuzuordnen sind, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis werden durch das Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm durch Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, verursacht. Eine Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit der benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzung ist gegeben.

### Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Es wurden ein Fachbeitrag Artenschutz und eine Biotoptypenkartierung erstellt. Der Fachbeitrag Artenschutz ergab, dass anhand des Biotoptypenspektrums innerhalb des Plange-

biets sowie angrenzend die Möglichkeit der Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten aus den Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Schmetterlinge besteht. Daher wurden für diese Artengruppen dezidierte Untersuchungen durchgeführt. Als planungsrelevante Art, die im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen ist, wurde die besonders geschützte Feldlerche eingestuft. Durch die geplante Bebauung ist zu erwarten, dass ein Brutrevier der Feldlerche verlorengeht. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist deshalb im Vorgriff auf die Umsetzung der Planung eine ca. 1.500 m<sup>2</sup> große Ackerfläche im Raum der lokalen Population als Brut- und Nahrungshabitat für die Feldlerche aufzuwerten. Mit der Umsetzung von Vermeidungs-, Verminderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann eine Verträglichkeit des Eingriffs im Sinne des § 44 BNatSchG herbeigeführt werden.

Im Plangebiet kommen keine geschützten Flächen und Objekte nach dem Naturschutzrecht sowie keine geschützten Pflanzenarten vor. Das Plangebiet umfasst eine Fettwiese mittlerer Standorte in artenarmer Ausbildung. Im Süden, auf der Straßenböschung der L 524 grenzt ein Gehölzbestand an das Plangebiet an. Gemäß dem Fachplan zum landesweiten Biotopverbund befindet sich am östlichen / südöstlichen Rand des Plangebiets ein Kernraum sowie ein Suchraum zum Biotopverbund mittlerer Standorte. Bei einer engen Einhaltung der Gebietsgrenzen und einer an den Belangen der Biotopverbundfunktionen ausgerichteten Eingrünung, vordringlich des östlichen Gebietsrandes, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des landesweiten Biotopverbunds zu erwarten.

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden ca. 0,9 ha der artenarmen Fettwiese in Anspruch genommen. Für die geplanten baulichen Eingriffe wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Ein Teilausgleich kann innerhalb des Änderungsbereiches durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Begrünung der Dach- und Grundstücksfreiflächen erfolgen. Weiterhin kann die Maßnahme zur Aufwertung der externen CEF-Fläche für die Feldlerche als Ausgleich angerechnet werden. Für die 1.500 m<sup>2</sup> umfassende Ackerfläche ist eine Aufwertung von 12 ÖP/m<sup>2</sup> und damit von insgesamt 18.000 ÖP zu erwarten. Der darüber hinaus erforderliche Kompensationsbedarf wird durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen. Die Konkretisierung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### Schutzgut Boden und Fläche, Wasser

Die Boden- und Wasserverhältnisse im Plangebiet wurden im Zuge einer Baugrundtechnischen Untersuchung erkundet. Durch die Realisierung der Planung kommt es im Bereich versiegelter Flächen zu einem Verlust von Bodenfunktionen und zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Der hierfür erforderliche Ausgleich kann teilweise innerhalb des Änderungsbereiches sowie der externen CEF-Fläche für die Feldlerche erbracht werden. Der darüber hinaus erforderliche Kompensationsbedarf wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen.

Mit den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans kann zudem das Wasserrückhaltungs- und versickerungspotenzial erhalten bzw. gesteigert und einer Verschärfung des Oberflächenabflusses entgegengewirkt werden. Der darüber hinaus erforderliche Kompensationsbedarf kann vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III und IIIa des Wasserschutzgebiets „Brunnen Heumatte, Eichwiesen, Kreuzäcker und Talmühle“ (Nr. 225232). Die Rechtsverordnung ist entsprechend zu beachten. Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens wird ein Entwässerungskonzept erstellt, das fachbehördlich mit dem Landratsamt des Neckar-Odenwald-Kreises abgestimmt wird. Grundsätzlich ist vorgesehen, dass im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über Freispiegelleitungen zu sammeln und gedrosselt in Richtung Süden des bestehenden Entwässerungsgrabens abzuleiten. Bedingt durch die Lage in der Wasserschutzzone III ist eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers, z.B. durch Sedi-mentationsbecken oder Filterschächte, erforderlich.

### Schutzgut Klima / Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter,

Die den Änderungsbereich umfassende Fläche trägt zur Kaltluftproduktion bei. Durch die Realisierung der Planung wird diese Fläche in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets im ländlichen Raum und des hohen Angebots an Kaltluftentstehungsflächen in der Umgebung besitzt die Fläche jedoch eine vergleichsweise geringe klimaökologische Bedeutung. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans werden kleinklimatische Gunsträume erhalten bzw. geschaffen und damit negative Auswirkungen auf das Schutzgut verringert.

Im Hinblick auf den Ausbau erneuerbarer Energien sowie einer sparsamen Energienutzung ist zudem geplant, auf dem Lebensmittelmarkt Photovoltaikanlagen zu installieren. Zur Förderung der Elektromobilität wird außerdem eine gewisse Anzahl an Stellplätzen mit entsprechenden Ladestationen versehen. Mit den vorgenannten Maßnahmen wird den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Sinne der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Naturparks „Neckartal-Odenwald“. Die Verordnung über den Naturpark ist entsprechend zu beachten. Das Vorhaben wird zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes am östlichen Ortsteilrand von Strümpfelbrunn führen. Der zukünftige Lebensmittelmarkt wird sich aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen) sowie der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen (Dachform, Werbeanlagen) auf Ebene des Bebauungsplans in das bestehende Ortsbild einfügen. Darüber hinaus tragen die geplanten Begrünungsmaßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen bei. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird somit dem Schutzzweck des Naturparks gemäß § 3 NatParkVO entsprochen.

Innerhalb des Plangebiets verläuft in Nord-Süd-Richtung eine unterirdische Straßenentwässerungsleitung der K 3928. Für die bestehende Straßenentwässerungsleitung wird im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers festgesetzt und damit bauplanungsrechtlich gesichert.

Unter Zugrundelegung der in Kapitel 8.6 des Umweltberichtes definierten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter nicht zu erwarten.

### **3 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden umweltbezogene Anregungen vorgebracht. Diese wurden geprüft, in die Abwägung eingestellt und in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht ergänzt, soweit sie Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens waren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.08.2021 bis einschließlich dem 13.09.2021. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte zeitgleich mit dem Schreiben der Gemeinde Waldbrunn vom 12.08.2021. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gingen insgesamt 21 Stellungnahmen ein, die Anregungen zu folgenden Schutzgütern enthielten:

- Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit (Vereinbarkeit des Vorhabens mit den einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Raumordnung, Wirkungsanalyse)
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt (Artenschutzmaßnahmen, Eingriffsregelung und Ausgleichskonzept, Landesweiter Biotopverbund)
- Schutzgut Boden und Fläche (Bodenschutz, Altlasten)
- Schutzgut Wasser (Wasserschutzgebiet, Grundwasser, Entwässerung)

- Schutzgut Klima/Luft (Nutzung erneuerbarer Energien, Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung)
- Schutzgut Landschaft (Schutzzweck des Naturparks Neckartal-Odenwald)

Die eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengefasst, dem Gemeindeverwaltungsverband vorgelegt und im laufenden Planänderungsverfahren berücksichtigt. Redaktionelle Änderungen ergaben sich im Umweltbericht beim Schutzgut „Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit“, Schutzgut „Tiere und die biologische Vielfalt“, Schutzgut „Pflanzen und die biologische Vielfalt“, Schutzgut „Boden und Fläche“, Schutzgut Wasser“ sowie Schutzgut „Klima / Luft“.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.12.2022 bis einschließlich dem 27.01.2023. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.12.2022 durchgeführt. In diesem Verfahrensschritt gingen insgesamt 12 Stellungnahmen ein, die Anregungen zu folgenden Schutzgütern enthielten:

- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt (Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen, Biotopverbund, Naturpark)
- Schutzgut Boden und Fläche (Bodenschutz, Geotechnik)
- Schutzgut Wasser (Wasserschutzgebiet, Grundwasserschutz, Niederschlagswasserbewirtschaftung)
- Schutzgut Klima/Luft (Klimaschutz)
- Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (Hinweis auf Denkmalschutzgesetz)

Die eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengefasst, dem Gemeindeverwaltungsverband vorgelegt und im laufenden Planänderungsverfahren berücksichtigt. Änderungen der Planzeichnung ergaben sich hieraus nicht. Redaktionelle Ergänzungen ergaben sich im Umweltbericht beim Schutzgut „kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter“.

#### **4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Maßgeblich für die Standortwahl im Gemeindegebiet von Waldbrunn ist das Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 des LEP und Ziel 1.7.2.5 des ERP. Dementsprechend sind Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Standorte gelten dann als „städtebaulich integriert“, wenn diese in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes in dessen unmittelbarem Anschluss liegen. Besondere Berücksichtigung erhalten dabei die Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Diese Standorte zeichnen sich neben einer Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.

Ein moderner Lebensmittelvollsortimenter erfordert aufgrund der veränderten Anforderungen an das Sortiment, die Warenpräsentation, die Barrierefreiheit und die interne Logistik in der Regel eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>. Für einen Lebensmittelvollsortimenter dieser Größenordnung wird unter Berücksichtigung der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und Nebenanlagen eine entsprechende Mindestflächengröße von ca. 6.000 m<sup>2</sup> bis 8.000 m<sup>2</sup> benötigt.

Unter Zugrundelegung der regional- und landesplanerischen Vorgaben waren im Rahmen der Standortsuche folgende Kriterien für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters entscheidungserheblich:

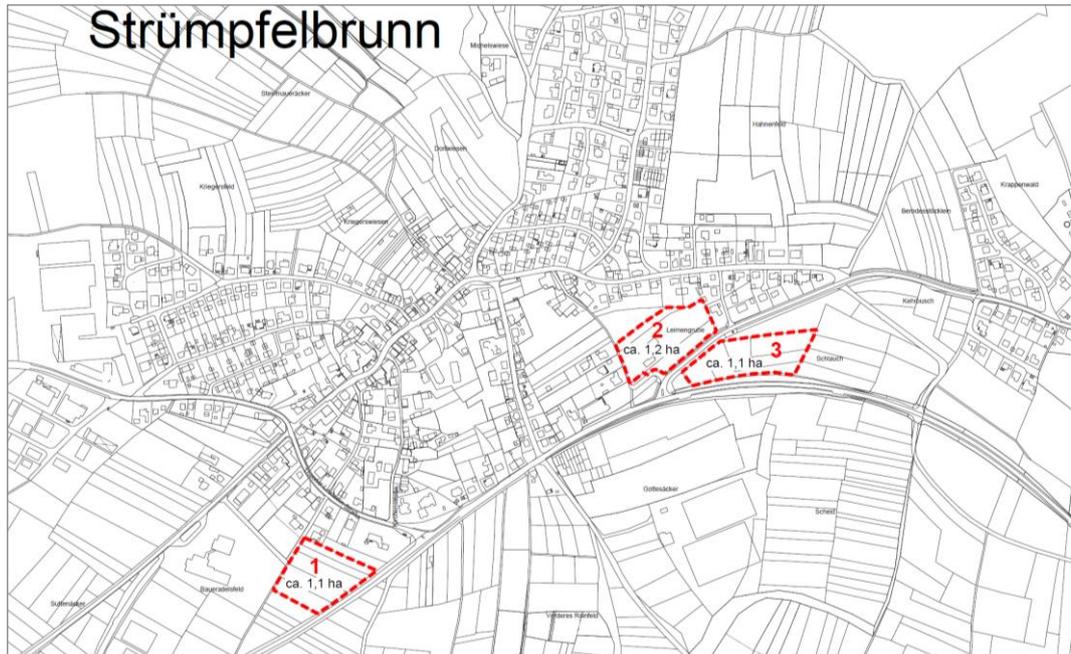
- Lage zu Wohngebieten,
- Mindestflächengröße von ca. 0,6 ha bis 0,8 ha,
- Anschluss an das klassifizierte Straßennetz (Landesstraße, Kreisstraße),
- ÖPNV-Anschluss,
- Fuß- und radläufige Anbindung,
- Flächenverfügbarkeit,
- Verträglichkeit mit übergeordneten Planungen (LEP 2002, ERP Rhein-Neckar) und der Bauleitplanung (FNP, B-Pläne),
- Lage außerhalb von Schutzgebieten (z.B. Naturschutz, Wasserschutz).

Suchraum für den neuen Versorgungsstandort war das gesamte Gemeindegebiet von Waldbrunn, bestehend aus den sechs Ortsteilen Strümpfelbrunn, Waldkatzenbach, Oberdielbach, Schollbrunn, Mülsen und Weisbach.

Auf Grundlage der vorgenannten Kriterien wurde der Suchraum auf wohngebietsnahe Bereiche entlang der Hauptverkehrsstraßen eingegrenzt. Der verkehrlich gut angebundene, einwohnerstärkste Ortsteil Strümpfelbrunn eignet sich demnach am besten für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters. In Strümpfelbrunn befinden sich zudem das Rathaus, das Ärztehaus, eine Apotheke, der Schul- u. Kindergartenstandort sowie die Firma Mosca, der mit 500 Mitarbeitern größte Arbeitgeber der Gemeinde. Der zweitgrößte Ortsteil Waldkatzenbach ist aufgrund seiner Lage abseits der Landesstraße unzureichend an das Verkehrsnetz angebunden und daher weniger gut für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters geeignet. In Oberdielbach ist bereits ein Nahversorger in Form eines Discounters innerhalb der Ortslage vorhanden. Der Ortsteil verläuft unmittelbar entlang der Landesstraße 524 und ist somit gut an das Straßennetz angebunden. Allerdings sind innerhalb der Ortslage keine Flächen in der benötigten Größe vorhanden, weshalb nur Flächen unmittelbar am Ortsrand in Richtung Strümpfelbrunn in Betracht kommen. Angesichts der Ortsrandlage hat ein Großteil der Bevölkerung hierdurch jedoch nicht die Möglichkeit, fußläufig ein Nahversorgungsangebot in hinreichender Entfernung zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle wäre ebenfalls ca. 700 m entfernt. Zudem lehnt die Straßenbauverwaltung eine Anbindung an die L 524 in diesem Bereich ab. Weiterhin ist in Oberdielbach ein Gewerbegebiet vorhanden. Hier befindet sich ein Baugrundstück im Gemeindeeigentum. Alle anderen Bauplätze sind bereits bebaut oder veräußert und stehen somit nicht zur Verfügung. Das Baugrundstück der Gemeinde mit einer Flächengröße von 3.000 m<sup>2</sup> reicht jedoch für die Realisierung des Vorhabens nicht aus, weshalb auch dieser Standort ausscheidet. In den übrigen, einwohnerschwachen und kleinstrukturierten Ortsteilen Weisbach, Mülsen und Schollbrunn stehen auch hinsichtlich der angrenzenden Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzzone I und II) keine ausreichend großen Flächen in städtebaulich integrierter Lage zur Verfügung.

Im Ortsteil Strümpfelbrunn wurden dementsprechend drei potenzielle Standorte hinsichtlich der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes geprüft (siehe Abbildung 1).

**Abbildung 1: Untersuchte Flächenalternativen in der Gemeinde Waldbrunn, Ortsteil Strümpfelbrunn (Abbildung unmaßstäblich)**



Standort 1 scheidet insbesondere aufgrund der unzureichenden Anbindung an das klassifizierte Straßennetz und der fehlenden Flächenverfügbarkeit aus. Zwar liegt der Standort direkt an der L 524, jedoch ist eine direkte Anbindung nicht möglich. Von der Straßenbauverwaltung wurde die Genehmigung für eine notwendige Abbiegespur nicht in Aussicht gestellt. Die vorhandene Erschließungsstraße hat im Bestand lediglich eine Breite von 5,5 m und verfügt über keinen Fuß- oder Radweg. Dementsprechend ist ein Ausbau zur Aufnahme des Verkehrs erforderlich. Diese Erschließungsvariante würde zudem zu entsprechenden Durchfahrungen und somit zu Störungen von Wohngebieten führen. Darüber hinaus ist der Standort im wirksamen FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Das geplante Vorhaben steht somit der gemeindlichen Planung entgegen. Zugleich die Flächenverfügbarkeit nur bedingt gegeben ist, da nur teilweise eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht.

Standort 2 weist grundsätzlich eine gute Eignung für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auf. Allerdings kann der Standort für die Realisierung des Vorhabens in Anbetracht der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht herangezogen werden. Seitens der Eigentümer besteht keine Verkaufsbereitschaft. Des Weiteren ist das auf dem Grundstück befindliche Anwesen mittelfristig verpachtet.

Zwischen dem Standort 2 und Standort 3 liegen keine entscheidungserheblichen Unterschiede vor. Für den Standort 3 ist jedoch die Flächenverfügbarkeit gegeben, weshalb dieser den Vorzug erhielt. Durch die Lage an der K 3928 und der L 524 sowie der in wenigen Metern fußläufig erreichbaren Bushaltestelle ist der Standort gut an das Verkehrsnetz und den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Über eine neue Zufahrt von der K 3928 ist eine sinnhafte Erschließung im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung möglich. Der Standort verfügt darüber hinaus über einen guten Flächenzuschnitt und befindet sich in exponierter Lage, sodass eine gute Sichtbarkeit von den angrenzenden Straßen gegeben ist. Weiterhin besteht eine direkte fuß- und radläufige Anbindung an die angrenzenden Wohngebiete der Ortsteile Strümpfelbrunn und Mülben. Der Standort ist somit trotz der Ortsrandlage mit allen Verkehrsträgern gut erreichbar und erweist sich als sinnvolle Ergänzung zu der bereits langjährig etablierten Versorgungslage des Discounters. Auf dieser Grundlage hat auch der Gemeindeverwaltungsverband die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Die dargestellte Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten war zudem Gegenstand der Alternativenprüfung im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens. Gemäß dem Zielabweichungsbescheid vom 21.09.2022 werden die Ausführungen des Antrags auf Zielabweichung einschließlich der Alternativenprüfung vom Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Raumordnungsbehörde mitgetragen.

Mainz, den 30.06.2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Aardt'. The signature is written in a cursive, flowing style.

JESTAEDT + Partner