



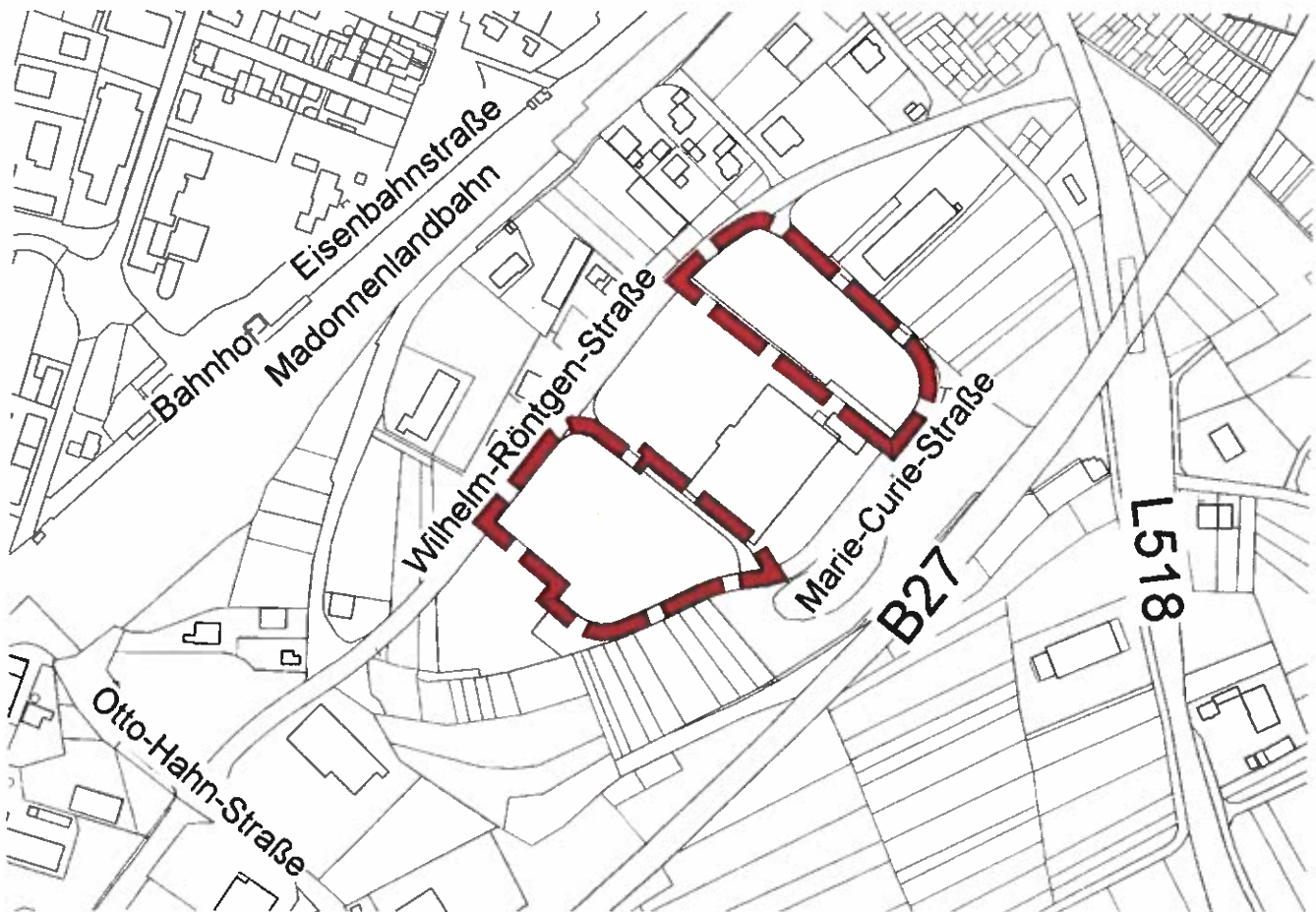
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Flächennutzungsplan 2030 – 10. Änderung
(Bebauungsplan Gewerbe- und Sondergebiet Spangel – 2. Änderung)

Offenlegung
des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfs
der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn hat in öffentlicher Sitzung am 04.06.2024 den Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 mit Datum vom 03.05.2024 genehmigt und die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Lage des Plangebietes und die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem nachfolgenden Übersichtsplan.



Ziel und Zweck der Planung

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Erweiterung des bestehenden Möbelhauses der Firma wohnfitz GmbH sowie die Verlagerung des Edeka-Lebensmittelmarktes:

Erweiterung Möbelhaus

Die Fa. wohnfitz GmbH betreibt seit Jahren in Walldürn das Möbelhaus wohnfitz. Das Möbelhaus befindet sich in einem „Sondergebiet Möbelhaus“ mit entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen.

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens, einer notwendigen Weiterentwicklung des Konzepts, welche i. W. eine großzügigere Warenpräsentation und ergänzende Flächen wie z.B. die Einrichtung einer Kochschule zum Ziel hat, soll die Verkaufsfläche erweitert werden. Jedoch sind auch betriebsintern Veränderungen notwendig, da die Lager- und Logistikflächen sowie Büroflächen im bestehenden Gebäude nicht

ausreichen. Daher möchte wohnfitz den Betrieb im direkten Umfeld erweitern. Hierfür ist ein Areal östlich des Bestandsgebäudes vorgesehen, auf dem ein separater Gebäudekörper realisiert werden soll, welcher im Erdgeschoss durch einen „Verbindungsbau“ mit dem Haupthaus verbunden werden soll.

Verlagerung des Edeka-Lebensmittelmarktes

Die EDEKA betreibt seit Jahrzehnten am Standort Buchener Straße ein Lebensmittelmarkt. Dieser ist als nicht mehr zeitgemäß einzuordnen und soll an den Standort „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ ins Umfeld des bestehenden wohnfitz-Möbelhauses verlagert werden. Dort ist bereits eine Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen, welche in einem Teilbereich einen kleinflächiger Lebensmitteleinzelhandelsmarkt und in einer weiteren Fläche einen Getränkemarkt vorsieht. Nun besteht die Möglichkeit, den Edeka-Standort zu verlagern und einen großflächigen Lebensmittelmarkt inkl. Getränkemarkt westlich des wohnfitz-Möbelhauses zu realisieren. Aufgrund der geplanten Großflächigkeit ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung ist die Weiterentwicklung bestehender Einzelhandelbetriebe im Bereich Möbel und Lebensmittel und die damit verbundene Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 mit Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden

vom 01.07.2024 bis 02.08.2024

unter dem folgenden Link auf der Internetseite des Gemeindeverwaltungsverbands veröffentlicht:

<https://www.gvv-hardheim-wallduern.de/der-verband/bekanntmachungen>

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung wird ebenfalls auf der Internetseite des Gemeindeverwaltungsverbands eingestellt. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen

Zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans sind umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen zu folgenden Schutzgütern verfügbar:

Art der Informationen / Urheber	Inhalt	Schutzgut
Umweltbericht (Wagner+Simon Ingenieure GmbH)	<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung - Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen - Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern - Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame Umgang mit Energie - In Betracht kommende Planungsalternativen 	Schutzgut Boden Schutzgut Wasser Schutzgut Klima und Luft Schutzgut Tiere und Pflanzen Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren Schutzgut Landschaft Biologische Vielfalt Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Stellungnahme Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise zur Umweltprüfung, zum Klimaschutz, zum Artenschutz, zur Eingriffsregelung, zum Grundwasserschutz, zur Entwässerung und zum Bodenschutz 	Schutzgut Boden Schutzgut Wasser Schutzgut Klima und Luft Schutzgut Tiere und Pflanzen Biologische Vielfalt

		Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege:	- Hinweise zur Bodenfunden	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 (Geologie, Rohstoffe, Bergbau)	- Hinweise zur Geotechnik, zum Bodenschutz und zum Grundwasserschutz	Schutzgut Boden Schutzgut Wasser Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
Stellungnahme Naturpark Neckartal-Odenwald e.V.	- Hinweise zum Naturpark und zur Beschilderung	Schutzgut Boden Schutzgut Wasser Schutzgut Klima und Luft Schutzgut Tiere und Pflanzen Schutzgut Landschaft Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen beim Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn zum Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben werden.

Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden,

- z.B. per E-Mail an info@gvv-hw.de (mit der Bitte um Angabe der vollständigen Anschrift) oder bei Bedarf auch auf anderem Wege z.B.
- schriftlich an den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, Friedrich-Ebert-Straße 11, 74731 Walldürn
- oder
- mündlich zur Niederschrift beim Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, Friedrich-Ebert-Straße 11, 74731 Walldürn, Zimmer 2 im Erdgeschoss während der allgemeinen Sprechzeiten.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet können die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB genannten Unterlagen im o.g. Zeitraum, beim Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, Friedrich-Ebert-Straße 11, 74731 Walldürn, Zimmer 2 im Erdgeschoss während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan gemäß § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern der Gemeindeverwaltungsverband deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Walldürn, den 19.06.2024


Meikel Dörr
Verbandsvorsitzender

