

Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Schaaflheim – Mosbach

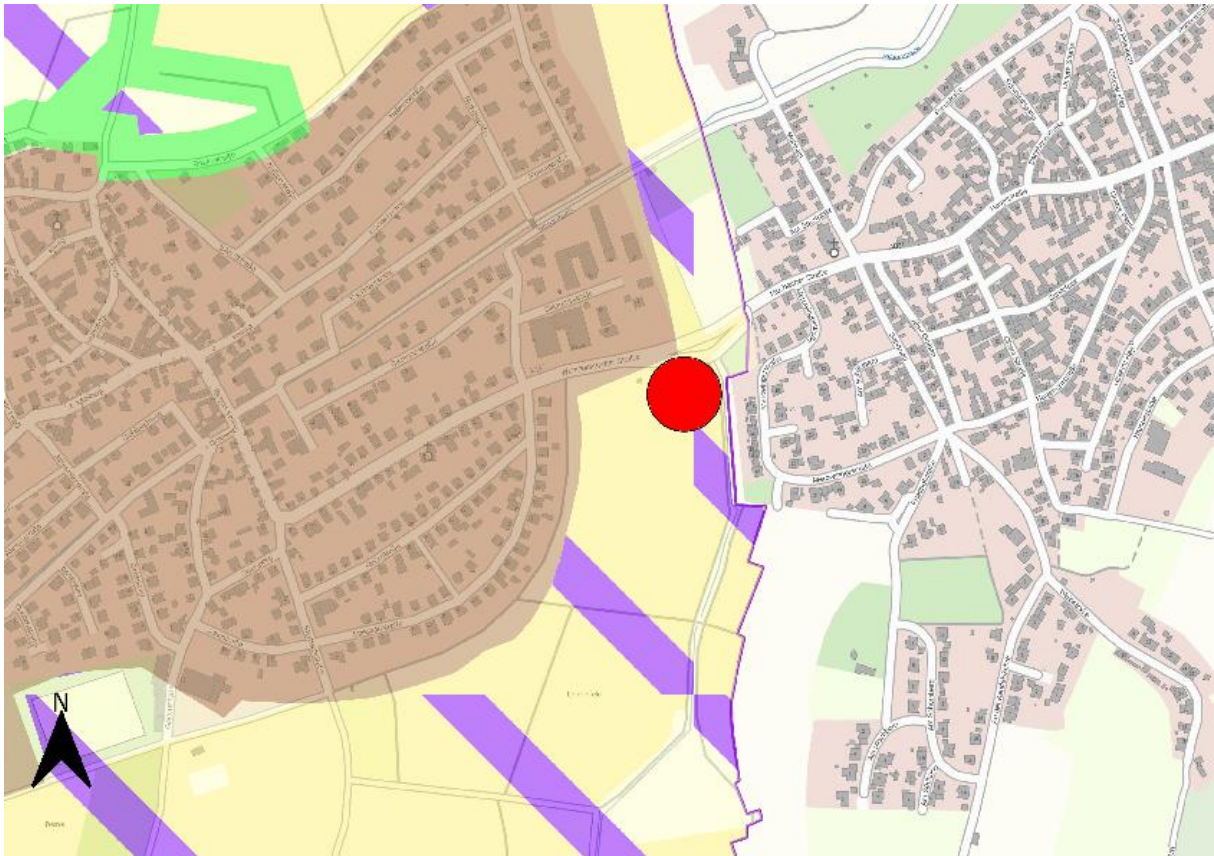


Abbildung 1: Ausschnitt WebAtlas © GeoBasis-DE / BKG (Jahr) mit rotmarkiertem Vorhabenstandort (unmaßstäblich)

Antrag der Gemeinde Schaafheim (Antragstellerin) vom 19. Juli 2022 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Ortsteil Mosbach

Entscheidung

- I. Für die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schaafheim (Darstellung einer Sonderbaufläche) sowie die Aufstellung eines dementsprechenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Planbereich „Lebensmittelmarkt Mosbach“ wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.3-2 Abs. 1 und Z3.4.3-2 Abs. 4 sowie Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit den folgenden Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) verbunden:
 1. Die Zulassung der Abweichung steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass eine erforderliche Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 bestandskräftig zugelassen bzw. festgestellt wird, dass eine solche nicht erforderlich ist.
 2. Es ist vertraglich oder durch Festsetzung im Bebauungsplan sicherzustellen, dass lediglich die bauaufsichtlich geforderten PKW- Stellplätze errichtet werden dürfen. Im Plangebiet für Stellplätze nicht benötigte Flächen sind als (zusätzliche) Ausgleichsflächen herzurichten.
 3. Im weiteren Planverfahren ist nachzuweisen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegenstehen. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung sind verbindlich festzusetzen.
 4. Bis zum Antrag auf Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans ist gutachterlich darzulegen, dass die bauliche Inanspruchnahme für das Einzelhandelsvorhaben regionalbedeutsame Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete nicht erheblich beeinträchtigt.

5. Die im Abweichungsantrag angegebenen Verkaufsflächenzahlen und insbesondere die Begrenzung auf max. 1.060 m² Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.
- III. Die als Anlage beigefügte Kartenskizze ist Bestandteil dieses Bescheides.

Inhaltsverzeichnis

A.	Zusammenfassung	6
B.	Sachverhalt und Antragsbegründung	7
I.	Ziel des Antrags	7
II.	Standort.....	7
	1. Lage der Gemeinde Schafheim	7
	2. Mikrostandort	8
III.	Begründung der Abweichung.....	10
	1. Ergebnisse der Auswirkungsanalyse.....	10
	2. Städtebauliche Integration des Vorhabens.....	11
	3. Standortalternativen.....	13
	4. Vorranggebiet für Landwirtschaft.....	13
	5. Verkehrserschließung.....	14
	6. Ver- und Entsorgung.....	15
	7. Immissionsschutz	15
	8. Artenschutz	16
	9. Kompensation	16
C.	Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	17
I.	Regierungspräsidium Darmstadt	17
	1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	17
	2. Dezernat V 53.1 Naturschutz (Planungen und Verfahren)	17
	3. Abteilung IV/DA – Umwelt Darmstadt.....	18
	a) Verweis auf Stellungnahme im Bauleitplanverfahren.....	18
	b) Immissionsschutz	19
	4. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht	19
	5. Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst	19
II.	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	20
	1. Gewässer- und Bodenschutz.....	20
	2. Untere Naturschutzbehörde.....	20
	a) Luft und Klima.....	20
	b) Landwirtschaftliche Flächen	21
	c) Artenschutz.....	21

3.	Untere Landwirtschaftsbehörde.....	22
4.	Brand- und Katastrophenschutz	22
5.	Untere Denkmalschutzbehörde	22
III.	Miltenberg	22
IV.	Landratsamt Aschaffenburg	23
V.	Handelsverband Hessen.....	23
VI.	Weitere Beteiligte	24
D.	Rechtliche Würdigung	25
I.	Erforderlichkeit der Abweichung	25
1.	Abweichung von Zielen des Regionalplans Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	25
a)	Verstoß gegen das Zentralitätsgebot	25
b)	Keine Ausnahme zur Sicherung der Grundversorgung	25
c)	Verstoß gegen das Integrationsgebot	26
d)	Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot.....	26
e)	Vorranggebiet für Landwirtschaft	27
2.	Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020.....	27
a)	Zentralitätsgebot.....	27
b)	Integrationsgebot.....	28
II.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	28
1.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....	28
2.	Grundzüge der Planung nicht berührt	30
3.	Ausübung planerischen Ermessens	31
E.	Hinweis	34
F.	Anlage: Kartenskizze	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt WebAtlas © GeoBasis-DE / BKG (Jahr) mit rotmarkiertem Vorhabenstandort (unmaßstäblich)	1
Abbildung 2:	Lage der Gemeinde Schaafheim (Quelle: Google-Maps, Kartendaten ©2022, Geo- basis DE / BKG ©2009, Google)	8
Abbildung 3:	Lage des Plangebiets	9
Abbildung 4:	Ansicht des geplanten Marktes von der Wenigumstädter Straße	10
Abbildung 5	700m- Radius fußläufiger Erreichbarkeit.....	12

A. Zusammenfassung

Die Gemeinde Schaafheim (Landkreis Darmstadt-Dieburg) plant am Ortsausgang des Ortsteils Mosbach südlich der Wenigumstädter Straße die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit max. 1.060 m² Verkaufsfläche zzgl. eines Bäckerei-Cafés mit einer Verkaufsfläche von max. 70 m². Vorgesehener Betreiber für den Lebensmittelmarkt ist die Firma Netto Marken-Discount.

Der Vorhabenstandort schließt (künftig) unmittelbar an die neue Wohnbaufläche „Im Mischborn“ an. Der gleichnamige Bebauungsplan ist zwar Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens, die Erschließung des Baugebiets hat jedoch bereits begonnen.

Das Vorhaben soll der Sicherung der Grundversorgung der im Ortsteil Mosbach lebenden rund 2.000 Einwohnerinnen sowie der im westlich angrenzenden Ortsteil Radheim lebenden rund 1.000 Einwohner dienen. Auch die in dem in östlicher Richtung auf bayrischer Seite angrenzenden Ortsteil Wenigumstadt des Marktes Großostheim lebenden rund 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner würden von dem Nahversorgungsangebot profitieren.

Der in Mosbach bereits seit Jahren existente, dem Planstandort nahegelegene Discounter erscheint nicht zukunftsfähig. Geeignete innerörtliche Alternativflächen zur Ansiedlung eines neuen Marktes sind nicht vorhanden.

Es ist nicht anzunehmen, dass von dem geplanten Vorhaben schädliche Auswirkungen auf den Ortskern von Schaafheim oder benachbarter Kommunen ausgehen oder diese gefährdet werden.

Die Beteiligung der Kommunen und Fachbehörden im Rahmen des Abweichungsverfahrens hat überwiegend keine Bedenken gegen die Zulassung der Abweichung ergeben. Die Landwirtschafts- und Naturschutzbehörden bemängeln allerdings die Inanspruchnahme eines größeren Feldgehölzes sowie den bisherigen Umgang mit dem Artenschutz.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ziel des Antrags

Die Gemeinde Schaafheim beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen Z3.4.3-2 Abs. 1 und 4 (Zentralitätsgebot und Integrationsgebot) sowie Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Ziel des Abweichungsantrags ist es, am Standort Wenigumstädter Straße im Ortsteil Mosbach durch Änderung des Flächennutzungsplans sowie Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Lebensmittel-discountmarkt (Netto) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.060 m² sowie ein Bäckerei-Café mit einer Verkaufsfläche von maximal 70 m² ausweisen zu können.

Mit der Ansiedlung des Netto-Marktes soll ein vielfältigeres Lebensmittelsortiment in Mosbach geschaffen und das bestehende Nahversorgungsangebot gestärkt und langfristig gesichert werden. Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Mischborn“ ist zudem in direkter Nachbarschaft zum geplanten Netto-Markt zeitnah die Entwicklung eines Wohngebiets mit bis zu 55 Baugrundstücken geplant, so dass hier zukünftig weiteres Kundenpotential entsteht. Die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes wurden im Zuge des Bauleitplanverfahrens von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) untersucht.

II. Standort

1. Lage der Gemeinde Schaafheim

Die Gemeinde Schaafheim liegt im östlichen Landkreis Darmstadt-Dieburg an der Grenze zum Freistaat Bayern. Gemäß Ziel Z3.2.3-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist Schaafheim mit seinen rund 9.200 Einwohnerinnen und Einwohnern als Kleinzentrum eingestuft. Die Entfernung Schaafheims zum zu Oberzentrum Darmstadt beträgt rund 30 km, die Entfernung zur Kreisstadt Dieburg (Mittelzentrum) beträgt rund 15 km. Schaafheim besteht aus dem zentralen Ortsteil Schaafheim sowie den Ortsteilen Schlierbach, Mosbach und Radheim.



Abbildung 2: Lage der Gemeinde Schaaheim (Quelle: Google-Maps, Kartendaten ©2022, Geobasis DE / BKG ©2009, Google)

Das Plangebiet liegt im Schaaheimer Ortsteil Mosbach, der sich rund 5 km entfernt vom Kernort im Südosten des Gemeindegebietes befindet. Der Ortsteil Mosbach hat rund 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

2. Mikrostandort

Das geplante Vorhaben befindet sich im Ortsteil Mosbach am östlichen Ortsausgang Richtung Wenigumstadt (Markt Großostheim, Bayern). Westlich grenzen ein Pumpwerk, östlich ein Fußweg sowie ein namenloser Zufluss des Pflaumenbaches an das Plangebiet an. Südlich und südwestlich liegen Ackerflächen sowie eine kleine Streuobstwiese. Im Norden verläuft die Wenigumstädter Straße (Kreisstraße K105). Nördlich der Kreisstraße grenzt ein Gewerbegebiet an, in dem auch zwei Wohnhäuser stehen. Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück hat eine Größe von 5.686 m².

Die für die Bebauung vorgesehenen Flurstücke umfassen ein Feuchtgehölz, Ackerflächen sowie Grünflächen (Straßenbegleitgrün). Zwischen dem Feuchtgehölz und der Kreisstraße K105 befindet sich eine Grünfläche mit einer Baumreihe sowie einer asphaltierten Zufahrt (ehemaliger Parkplatz). Unmittelbar südlich und westlich legt der Bebauungsplan „Am Mischborn“ Wohnbebauung fest.

Der Bebauungsplan ist momentan Gegenstand eines Normenkontrollantrags. Die Gemeinde ist jedoch zuversichtlich, dass der Normenkontrollantrag erfolglos bleiben wird.

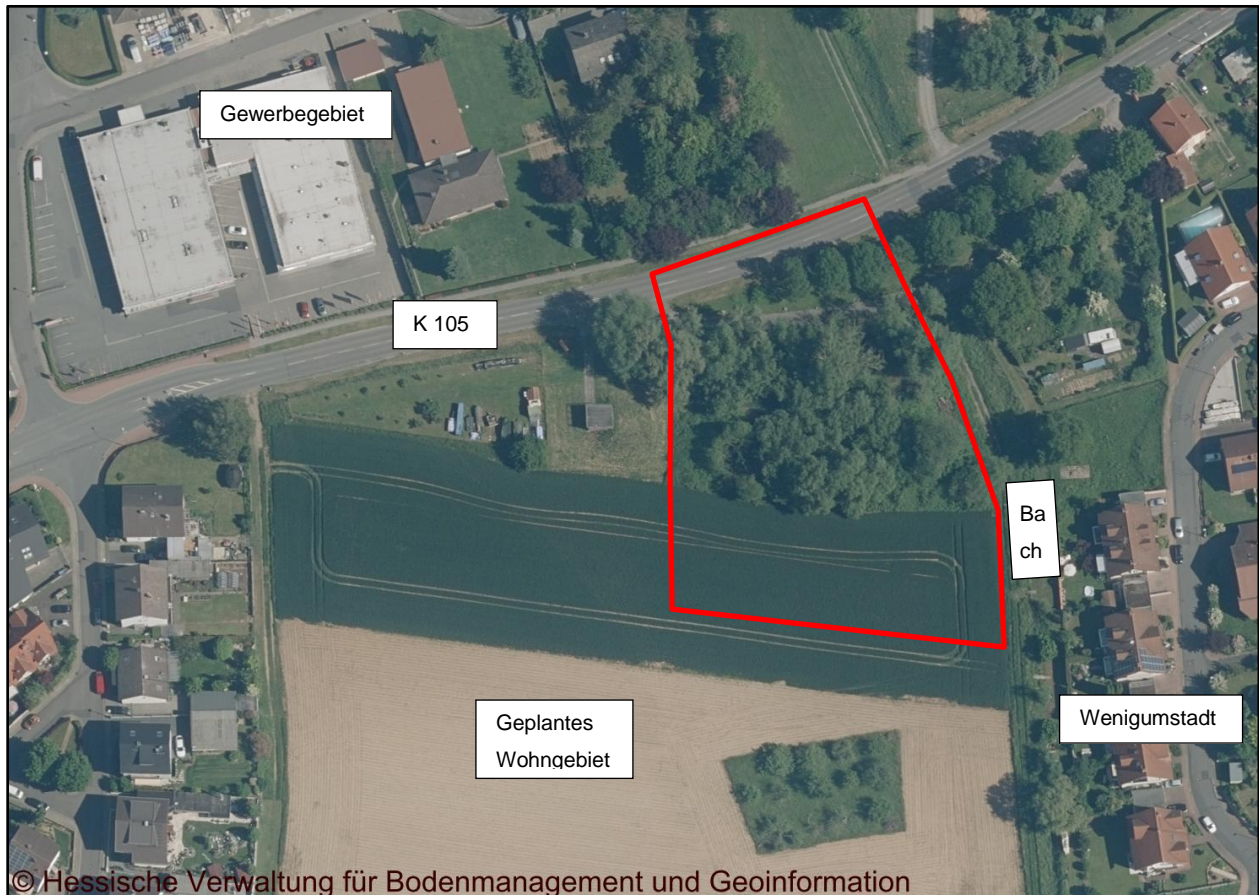


Abbildung 3: Lage des Plangebiets

Die Bauleitplanung dient als Ersatz für einen unmittelbar gegenüberliegenden Lebensmitteldiscounter. Aufgrund der Bausubstanz des vorhandenen Gebäudes geht die Gemeinde Schaafheim davon aus, dass der Markt kurz- bis mittelfristig nicht weiterbetrieben werden soll. Ein positiver Bauvorbescheid für eine Erweiterung des vorhandenen Betriebs aus dem Jahr 2019 ist zwischenzeitlich erloschen.

In dem Gebäude des neu geplanten Lebensmitteldiscounters sind neben den Verkaufsräumen die erforderlichen Nebenräume (WC, Leergut-Annahme, Lagerflächen, Umkleide, Aufenthaltsraum, Technikräume) sowie auf angrenzend an der östlichen Gebäudeseite die Lkw-Andienung enthalten.

Für das geplante Café ist auch ein Außenbereich vorgesehen. Das Gebäude wird ein flach geneigtes Pultdach besitzen, die maximale Gebäudehöhe (obere Kante des Pultdaches) liegt bei rund 9 m Höhe.

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Schaafheim sind für das Vorhaben 40 Pkw- und 19 Fahrradstellplätze erforderlich. Geplant ist die Errichtung von ca. 63 Pkw-Stellplätzen und 20 Fahrrad-Stellplätzen. Die Randbereiche werden begrünt und überwiegend mit Gehölzen bepflanzt. Für die Ausfahrt auf die Kreisstraße K105 sind zwei Spuren vorgesehen, die Einfahrt erfolgt über eine Spur.



Abbildung 4: Ansicht des geplanten Marktes von der Wenigumstädter Straße

III. Begründung der Abweichung

1. Ergebnisse der Auswirkungsanalyse

In der von der Begünstigten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Auftrag gegebenen Auswirkungsanalyse wird dargelegt, dass die Einzelhandelsstruktur von Schaafheim derzeit im Wesentlichen durch folgende Standortbereiche geprägt sei:

- Rewe-Supermarkt, Kik-Textilfachmarkt und ein größerer Fahrradhändler im östlichen Teil des Kernortes am Rand des neu entwickelten Wohngebietes „Im Kappespfad“
- Netto-Discounter im Gewerbegebiet Industriering am Nordrand des Kernortes
- Zwei Getränkemärkte, Bäckereifilialen, ein Ärztehaus mit Apotheke und eine Tankstelle im Zentrum des Kernortes
- Norma-Lebensmitteldiscounter, Backshop, Getränkemarkt im Ortsteil Mosbach im Gewerbegebiet Siemensstraße, dem Planstandort gegenüber
- Weitere kleinteilige Anbieter liegen verstreut im Kernort (u. a. Bäckerei, Metzgereien, Gärtnerei, Optiker, Eisenwarenhandel), in Mosbach (Bäckerei) und Radheim (Spirituosenvertrieb).

Nahrungs- und Genussmittel werden nach Angaben der GMA zum Erhebungszeitpunkt auf einer Verkaufsfläche von rund 4.800 m² angeboten. Davon entfallen ca. 1.255 m² Verkaufsfläche auf den Ortsteil Mosbach.

Die Ortsmitte von Schaafheim weise aufgrund ihrer kleinteiligen, teils historischen Gebäudesubstanz und der zumeist beengten Situation keine weitreichende Funktion als Einzelhandelsstandort mehr auf. Hier seien nur wenige Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Ein zusammenhängender Besatz bestehe nicht, die Anbieter strahlen kaum über ihr unmittelbares Umfeld hinaus.

Vor diesem Hintergrund wurden die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens untersucht. Als Ergebnis der Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass insgesamt innerhalb des Einzugsgebiets keine erheblichen Auswirkungen auf den örtlichen Anbieterbestand und die Nahversorgungsstrukturen absehbar seien. Hierzu trügen zum einen die bereits erheblichen Entfernungen zum Planstandort bei, zum anderen die in den umliegenden zentralen Orten vorhandene eigene Ausstattung an leistungsstarken Lebensmittelmärkten. Wegen der gegebenen Anbieterverteilung – die Lebensmittelmärkte befänden sich zum größten Teil außerhalb der Stadt- und Ortsmitten – seien keine wesentlichen Umsatzumverteilungen zu Lasten von zentralen Versorgungsbereichen zu erkennen. Soweit es zu erheblichen Umsatzumverteilungen zulasten des bestehenden Normalmarktes kommen werde, sei zu berücksichtigen, dass dieser über kurz oder lang seinen Betrieb ohnehin einstellen und damit die ihm (noch) zukommende Nahversorgungsfunktion nicht mehr erfüllen könne.

2. Städtebauliche Integration des Vorhabens

Das Plangebiet grenzt nach Angaben der Antragstellerin im Osten unmittelbar an Wohnbebauung an, die allerdings im Gemeindegebiet des bayerischen Großostheims liegt.

Im Westen und Nordwesten befänden sich in ca. 100 m Entfernung Wohngebiete. Der Standort sei gut in das örtliche Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs integriert. Bushaltestellen lägen in ca. 100 bis 300 m Entfernung. Von besonderer Bedeutung sei zudem die fußläufige Erreichbarkeit in zumutbarer Entfernung von maximal 700 m. Innerhalb dieses Radius lägen rund 60 ha an Siedlungsfläche.

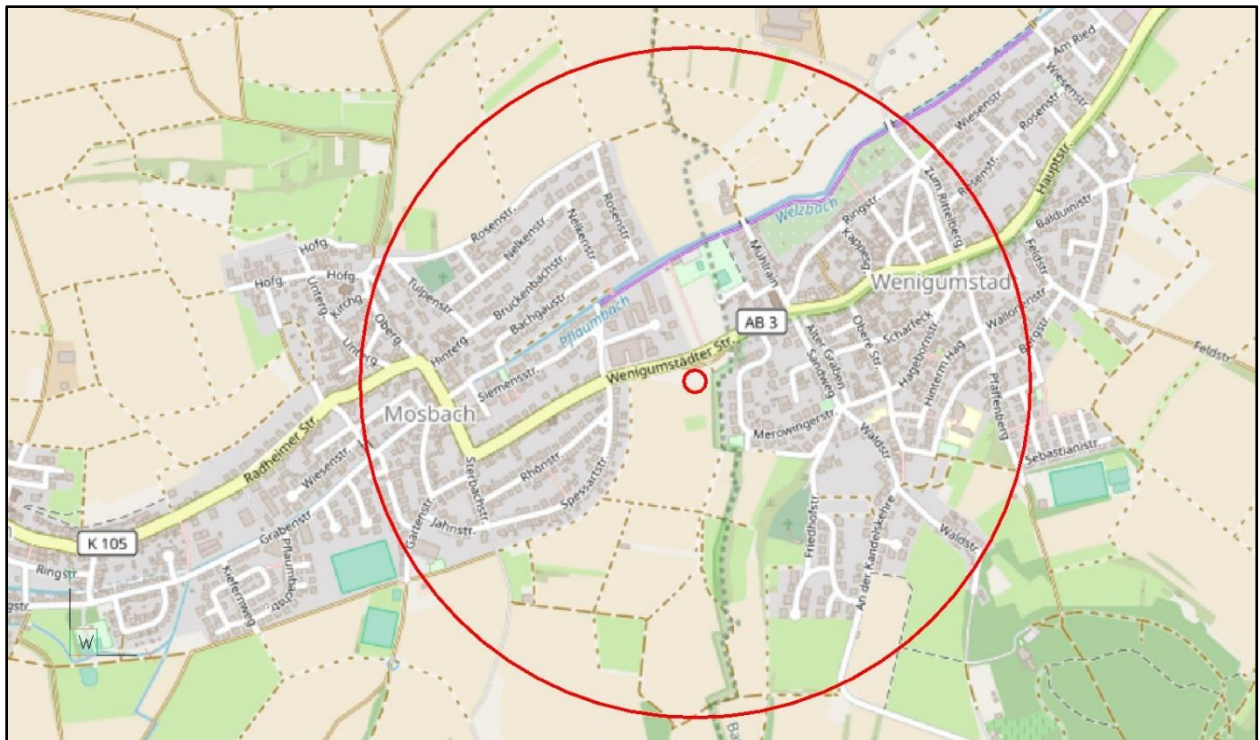


Abbildung 5: 700m- Radius fußläufiger Erreichbarkeit

Das Plangebiet grenze damit nahezu unmittelbar an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang an. Für den größten Teil der insgesamt rund 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner des Ortsteils Mosbach und auch für einen großen Teil der benachbarten Ortschaft Wenigumstadt liege der Planstandort somit in fußläufiger Nähe. Er könne damit eine flächendeckende Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung übernehmen. Das Vorhaben stelle somit ein bedarfsgerechtes Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit sicher und entspreche damit den mit dem Integrationsgebot verfolgten Zielen (vgl. Begründung zu Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010).

Zwar liege zwischen Wenigumstadt und dem Plangebiet ein Bachlauf, dieser sei jedoch im Bereich der Wenigumstädter Straße verrohrt und könne somit fußläufig überquert werden. Zudem sei die Erreichbarkeit des zukünftigen Marktes über eine direkte Fußwegeanbindung von Osten her gesichert.

Zu berücksichtigen sei auch, dass Mosbach – wie dargestellt – keinen echten Ortskern mit einem verdichteten Angebotsbesatz an Infrastruktureinrichtungen besitze und dass der Vorhabenstandort dem bisherigen Versorgungsschwerpunkt am Ort zugeordnet werden könne.

Der Planstandort werde zudem nach Fertigstellung des geplanten Wohngebietes „Am Mischborn“ direkt an dieses neue Wohngebiet und somit an das Siedlungsgebiet angrenzen. Die Erreichbarkeit des zukünftigen Marktes für dieses Wohngebiet werde über eine direkte Fußwegeanbindung im Südwesten des Plangebiets gesichert.

3. Standortalternativen

Standortalternativen (in integrierter Lage) seien in Schaafheim-Mosbach nicht vorhanden. Zwar weise der in unmittelbarer Nachbarschaft bestehende Norma-Markt einen deutlichen Sanierungsbedarf auf und ein längerer Verbleib der dortigen Mieter sei fraglich. Die Gemeinde Schaafheim habe mit dem Eigentümer hierzu bislang keine Verständigung über einen Ankauf des Grundstücks erreichen können. Ein positiver Bauvorbescheid für eine Erweiterung des Marktes aus dem Jahr 2019 sei, wie dargestellt, zwischenzeitlich erloschen. Mangels Verfügbarkeit komme der bestehende Standort somit als Alternative für den geplanten Netto-Markt auf absehbare Zeit nicht in Betracht. Hinzu komme, dass das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen sei und somit auch andere Nachfolgenutzungen in Frage kämen. Auch der mittelfristige Verbleib des tegut-Marktes in Pflaumheim erscheine auf Grund der geplanten Umgehungsstraße Pflaumheims derzeit fraglich.

Darüber hinaus seien in Mosbach keine bislang un bebauten bzw. ungenutzte Flächen mit einer notwendigen Größe von rund 6.000 m² innerorts vorhanden. Dies hänge auch mit der sehr engen Siedlungsstruktur im Ortskern zusammen. Potenziell geeignete Bereiche - wie z.B. die Radheimer Straße 24 - würden derzeit anderweitig genutzt (Wohnhäuser, Gewerbebetriebe und Gewächshäuser). Eine Aufgabe dieser Nutzungen und damit ein „Freiwerden“ für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sei nicht absehbar.

4. Vorranggebiet für Landwirtschaft

Die vom Plangebiet umfasste Fläche weise eine Größe von lediglich rund 0,5 ha auf. Es sei damit raumordnerisch als eher klein zu qualifizieren, da die Mindestgröße flächenhafter Darstellungen im Regionalplan von 3 bis 5 ha bei weitem nicht erreicht werde. Zudem sei im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgestellt worden, dass die vorgesehene Fläche nur eine geringe Eignung für die Landwirtschaft aufweise.

Denn die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen besäßen nur eine geringe Ertragsmesszahl (35 bis 40) und ein mittleres Ertragspotenzial sowie eine geringe Feldkapazität. Faktisch würden außerdem nur 2.400 m² landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen, da die restliche Fläche schon lange aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen worden sei und sich hier ein Feldgehölz entwickelt habe.

Eine Existenzgefährdung des betroffenen Landwirtes werde angenommen, wenn die der landwirtschaftlichen Nutzung entzogene Fläche mehr als 5% der bewirtschafteten Fläche (unabhängig davon, ob gepachtet oder Eigentumsfläche) des betroffenen Landwirts, betrage. Der von der Inanspruchnahme betroffene Landwirt bewirtschaftete insgesamt eine Fläche von rund 70 ha, der Verlust an bewirtschafteter Fläche betrage somit lediglich 0,34%.

5. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Marktes erfolge von der Wenigumstädter Straße (Kreisstraße K 105). Die Zufahrt werde so ausgelegt, dass ein Befahren mit Lkw-Andienungsverkehr möglich sei. Gemäß Verkehrsgutachten sei zukünftig weder eine Lichtzeichenanlage noch eine gesonderte Linksabbiegerspur auf der Kreisstraße K105 erforderlich.

Auf der Nordseite der Kreisstraße verlaufe ein gemeinsamer Rad-/Gehweg. Vom geplanten Baugebiet „Am Mischborn“ sei eine direkte Fußwegeverbindung zum Markt geplant. Das Plangebiet sei über die Buslinie K54 des Rhein- Main- Verkehrsverbundes und die unmittelbar am Standort vorhandene Haltestelle „Großostheim-Wenigumstadt Mosbacher Straße“ an den Aschaffener Hauptbahnhof und an den Bahnhof Babenhausen werktags im Stunden-Takt angeschlossen.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung seien in einer Verkehrsuntersuchung ermittelt worden. Die Untersuchung prognostiziere 1.330 Kfz-Fahrten/24h (Neuverkehr) durch Kunden- und Beschäftigtenverkehr sowie Wirtschaftsfahrten. An der Marktzufahrt werde ein Mehrverkehr in der vormittäglichen Spitzenstunde von 44 Kfz-Fahrten entstehen, in der nachmittäglichen seien es 192 Kraftfahrzeuge pro Stunde.

Es werde davon ausgegangen, dass der Einkaufsmarkt für die beiden Orte Schaafheim und Wenigumstadt etwa die gleiche Attraktivität erreichen werde, sodass sich die Verkehrsströme zu gleichen Teilen über die Wenigumstädter Straße nach Westen und nach Osten verteilen würden.

In dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans seien bisher ca. 63 Stellplätze für den Markt vorgesehen. Diese Stellplatzanzahl sei jedoch im Planentwurf nicht in den textlichen Festsetzungen verbindlich festgeschrieben. Stattdessen seien nach Ziff. 1.2 der textlichen Festsetzungen „die erforderlichen Stellplätze für Pkw und Fahrräder mit ihren Zufahrten“ im Plangebiet zulässig. Die bauordnungsrechtliche Frage, wie viele Stellplätze erforderlich und damit zulässig seien, erfolge demnach auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens. Das entspreche auch der gesetzlichen Regelung zum Prüfungsumfang im Baugenehmigungsverfahren gem. §§ 66, 52 Hessische Bauordnung (HBO).

6. Ver- und Entsorgung

Der Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg beliefere die Gemeinde Schaafheim mit Trink- und Brauchwasser. Das Plangebiet könne an die vorhandene Wasserleitung in der Wenigumstädter Straße angeschlossen werden. Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolge im Trennsystem. Der Anschluss erfolgt an den öffentlichen Kanal in der Wenigumstädter Straße.

Der zusätzliche Wasserbedarf für den geplanten Lebensmittelmarkt werde auf Grundlage von Erfahrungswerten auf 803 m³/a prognostiziert. Der Nachweis, dass die genehmigten Fördermengen nicht überschritten würden, sei vom Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg zu erbringen.

7. Immissionsschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sei der Nachweis erbracht worden, dass durch die Geräuschemissionen vom Standort der Anlage die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

Die Untersuchung zeige, dass tagsüber und nachts durch die ermittelten Beurteilungspegel keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten sind. Mit Spitzenpegeln, die die Richtwerte nach TA Lärm um mehr als 30 dB(A) am Tage bzw. 20 dB(A) in der Nacht überschritten, sei nicht zu rechnen.

Eine Bewertung der Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 500 m vom Betriebsgrundstück zeige, dass zusätzliche organisatorische Maßnahmen nicht erforderlich seien. Aufgrund der am Standort betriebenen Aggregate und der Entfernung zu den Immissionsorten seien bei sachgerechter Errichtung immissionsrelevante tieffrequente Geräusche nicht zu erwarten.

8. Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan komme zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung der Durchführung verschiedener CEF-Maßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen und sonstige Maßnahmen bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintreten werde.

Die gemäß Artenschutzprüfung erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen würden im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei handele es sich um Maßnahmen, welche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umzusetzen seien.

Die nach Artenschutzprüfung erforderlichen CEF-Maßnahmen (Anbringung von Fledermauskästen und Nisthilfen für Vögel) müssten jedoch außerhalb des Geltungsbereichs im sonstigen Gemeindegebiet durchgeführt werden. Die Umsetzung der Maßnahmen sei daher im Durchführungsvertrag zu regeln.

9. Kompensation

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sei ein vorläufiges Biotopwertdefizit von 128.057 Punkten ermittelt worden, welches vom Vorhabenträger über einen entsprechenden Kauf von Ökopunkten kompensiert werde.

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

Die von Dezernat III 31.1 zu vertretenden Belange Vorranggebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen seien mit ca. 0,7 ha nur geringfügig betroffen. Das Vorhaben sei im Hinblick auf diese Belange nicht raumbedeutsam und daher an die Erfordernisse der Raumordnung angepasst.

2. Dezernat V 53.1 Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Laut Landesentwicklungsplan Hessen 2020 befinde sich die Planung innerhalb des agrarischen Vorzugsraums sowie eines Kaltluftentstehungs- und Abflussraums mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz und die Luftreinhaltung. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 befinde sich die Planung innerhalb eines Vorranggebiets für Landwirtschaft und eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen.

Die Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen sollten die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern. Um diese Art von Ausgleichsfunktion zu gewährleisten, sollten u.a. Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern und den Luftaustausch verringern.

Für den von der Planung betroffenen Bereich seien keine konkreten Ziele des Naturschutzes im Landesentwicklungsplan festgelegt. Im Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 seien ebenfalls keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft festgelegt. Es seien keine Natura 2000- Gebiete, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete oder gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope von der vorliegenden Planung betroffen.

Die Angaben in Kapitel 2.5.4 des Abweichungsantrags zum Artenschutz seien irreführend bzw. unvollständig. Laut Artenschutzprüfung zum Bauleitplanverfahren des Büros für Umweltplanung-Dr. Winkler vom Januar 2021, gingen mit der Umsetzung der Planung - durch die Zerstörung der vorhandenen Gehölze - artenschutzrechtliche Konflikte, wie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Tötung von Individuen (europäische Vogelarten und Fledermäuse) einher. Vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten und Fledermäusen seien vorrangig zu erhalten und – sofern dies in begründeten Fällen nicht möglich sei – ökologisch- funktional auszugleichen. Im weiteren Planverfahren sei nachzuweisen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des § 44 BNatSchG entgegenstehen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung verbindlich festzusetzen.

Durch die ausschweifende Planung – ca. 2/3 der Fläche sei für Stellplätze vorgesehen – werde den Vorgaben des § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Schutzgut Fläche) und dem Gebot des § 14 BNatSchG, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen, nicht entsprochen. Weiterhin werde der Uferbereich eines namenlosen Seitengewässers des Pflaumbachs und ein feuchtigkeitsgeprägter Gehölzkomplex (ca. 0,26 ha) überplant. Im Hinblick auf den örtlichen Biotopverbund und die o.g. Klimafunktionen komme diesen Biotopen allerdings eine besondere Bedeutung zu, die bei der Zerstörung durch Überbauung und Flächenversiegelung verloren gingen. Um diese Funktionen zu bewahren, sei es daher fachlich geboten und erforderlich, diese Strukturen zu erhalten.

3. Abteilung IV/DA – Umwelt Darmstadt

a) Verweis auf Stellungnahme im Bauleitplanverfahren

Aus Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt bestehen gegen die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bezüglich der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes keine Bedenken. Für die nächste Planungsphase (den verbindlichen Bebauungsplan) werde auf die Stellungnahme im Bauleitplanverfahren vom 5. Oktober 2021, die weiterhin Gültigkeit habe, verwiesen.

b) Immissionsschutz

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben habe die Gemeinde Schaafheim nach Vorlage eines Bebauungskonzeptes eines Vorhabenträgers am 6. September 2021 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Mosbach“ mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Teil dieses Verfahrens sei auch die Prüfung der Belange des Immissionsschutzes im Allgemeinen und die des Lärmschutzes im Besonderen gewesen.

Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen habe damals ergeben, dass gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf in der Gemarkung Mosbach in Schaafheim hinsichtlich des Lärmschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestünden, sofern die im Schallschutzgutachten zu den Geräuschemissionen und -immissionen durch den Neubau einer Einzelhandelsfläche (Lebensmittel-Markt mit Bäcker/Café), TÜV- Auftrags-Nr.: 820SST304 / 8000675361 der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, vom 27. Juli 2021 in Nummer 6. genannten Nebenbestimmungen zum Immissionsschutz - Schallschutz zum Thema „Lärm“ umgesetzt würden. Laut Ziffer 2.5.3 der hier vorgelegten Begründung sei dies der Fall.

4. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Das Dezernat IV/Wi 44 weist zunächst auf die unvollständige Quellenlage im Dezernat hin. Auf der Grundlage der dort vorliegenden Informationen teilt das Dezernat mit, dass durch das Vorhaben keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen seien. Es befänden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet sei kein Bergbau umgegangen.

5. Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst

Das Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst – teilt mit, dass über die im Lageplan bezeichnete Fläche aussagefähige Luftbilder vorlägen. Eine Auswertung dieser Luftbilder habe keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlägen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

II. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Die Fachbereiche des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg haben zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wie folgt Stellung genommen:

1. Gewässer- und Bodenschutz

Bereits im vergangenen Jahr habe die Gemeinde Schaafheim im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Mosbach“ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Eine entsprechende Stellungnahme sei am 8. Oktober 2021 abgegeben worden. Nun sei der Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sowie vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 vorgelegt worden.

Die vorgelegten Antragsunterlagen seien vom Fachbereich Gewässer- und Bodenschutz geprüft worden, führten jedoch zu keiner Änderung der bereits im Rahmen der Bauleitplanung ergangenen Stellungnahme, die der Gemeinde Schaafheim vorliegt.

2. Untere Naturschutzbehörde

a) Luft und Klima

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG seien Luft und Klima zu schützen. Das Vorhaben liege in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion. Den Antragsunterlagen sei dazu nichts zu entnehmen. Nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde könne der Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und Feldgehölzen (ggfs. Wald im Sinne des Waldgesetzes) relevant sein, und zwar zum einen, weil eine Schneise zwischen den Orten Mosbach und Wenigumstadt mit Kaltluftentstehungsfläche überbaut werde, zum anderen ein Luft- und Bodenfeuchte zurückhaltendes Feldgehölz verloren gehe. Die sehr hohen Temperaturspitzen der vier Trockenjahre zwischen 2018 und 2022 seien wegen des Fehlens von Bodenfeuchte (Verdunstungskälte) mitbestimmt worden.

b) Landwirtschaftliche Flächen

Nach Darlegung in den vorgelegten Unterlagen würden Landwirtschaftsflächen auch deshalb nur geringfügig verlustig gehen, weil im Wesentlichen ein Feldgehölz überbaut würde. Die untere Naturschutzbehörde könne diese Argumentation nicht nachvollziehen, da auch Feldgehölze und Hecken zu den Elementen der Agrarstruktur gehörten, die durch die Festlegung der Regionalplanung im Bestand gesichert werden sollten. Ebenso seien nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG zur Vernetzung von Biotopen erforderliche Landschaftselemente zu erhalten und nach Möglichkeit zu vermehren. Feldgehölze und Säume seien allgemein stark unterrepräsentiert. Würden sie überbaut, beeinträchtigte dies auch die Anforderungen an die gute fachliche Praxis betroffener Landwirtschaftsbetriebe, auch im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes.

c) Artenschutz

Nach den vorgelegten Antragsunterlagen werde auf das Artenschutzkonzept zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zurückgegriffen. Danach erschöpften sich CEF-Maßnahmen auf Anbringen von Nist- und Quartiershilfen. Letztere sollten funktional und gezielt den Verlust von Fledermausquartieren ersetzen. Nun hätten Fledermäuse aber artspezifisch unterschiedliche Ansprüche an Beschaffenheit, Lage, Umfeld etc. ihrer Quartiere. Welche Arten betroffen seien, sei nicht erhoben worden. Die untere Naturschutzbehörde erachte die Standards guter fachlicher Praxis hier als nicht eingehalten.

Die Standards guter Praxis würden auch dahingehend unterschritten, dass CEF-Maßnahmen vorgezogen sein sollten und ihr Erfolg des Nachweises bedürfe, bevor das Vorhaben umgesetzt werde. Das könne wohl kaum funktionieren, wenn die betroffenen Arten gar nicht erhoben worden seien. Noch dazu fehle ein Konzept, wo denn Kästen und Hilfen hingehängt werden sollten. Umso weniger könne nachvollzogen werden, ob CEF-Maßnahme und Quartierverlust sich funktional überhaupt entsprechen könnten.

3. Untere Landwirtschaftsbehörde

Aus Sicht der vom Fachbereich Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur bestehen zu o.g. Antrag auf Zielabweichung aufgrund der Inanspruchnahme von Vorranggebiet Landwirtschaft grundlegende Bedenken. Diese Bedenken seien auch bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an dem unmittelbar angrenzenden Bauleitplanverfahren „Am Mischborn“ geäußert worden, in welchem ebenfalls ein Vorranggebiet Landwirtschaft überplant worden sei. Hier sei laut aktuellen Presseberichten ein Normenkontrollverfahren anhängig.

4. Brand- und Katastrophenschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen die geplante Maßnahme keine Bedenken, sofern an der vorgelegten Planung keine Änderungen vorgenommen und in der Stellungnahme aufgeführten Planungshinweise, die der Gemeinde Schaafheim zur Verfügung gestellt werden, beachtet würden.

5. Untere Denkmalschutzbehörde

Die Untere Denkmalschutzbehörde stellt fest, dass durch den geplanten Lebensmittelmarkt die Belange des baulichen Denkmalschutzes nicht berührt werden. Zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege wird auf die erforderliche Stellungnahme der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 HDSchG verwiesen.

Von Seiten der Fachbereiche Sportkreis Darmstadt-Dieburg, Altlasten sowie des Polizeipräsidiums Darmstadt werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

III. Miltenberg

Das Landratsamt des Landkreises Miltenberg stellt fest, dass sich das Plangebiet in einer Entfernung von ca. 2,6 km von der Landkreisgrenze Miltenberg (Gemarkung Mömlingen) befinde.

Durch die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sowie vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (und der daraus resultierenden Bauleitplanung) würden keine naturschutzfachlichen sowie vom Immissionsschutz am Landratsamt Miltenberg zu vertretenden Belange negativ berührt.

Der Bereich Wirtschaftsförderung habe ebenfalls keine Einwände gegen die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Schaafheim, Ortsteil Mosbach. Auch die angrenzende Gemeinde Mömlingen erhebe keine Einwände.

IV. Landratsamt Aschaffenburg

Das Landratsamt des Landkreises Aschaffenburg teilt mit, dass aus Sicht des Wasser- und Bodenschutzes von dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Mosbach“ bzw. von der damit einhergehenden Änderung des Flächennutzungsplans wasser- und bodenschutzrechtliche Belange nicht berührt seien.

Das künftige Wasserschutzgebiet für die Brunnen Pflaumheim zur Wasserversorgung des Marktes Großostheim höre in diesem Bereich bereits kurz vor der Landesgrenze auf.

V. Handelsverband Hessen

Der Handelsverband weist darauf hin, dass es wichtig sei, dass durch den neu angesiedelten Markt der bereits bestehende kleinteilige Lebensmitteleinzelhandel nicht negativ beeinflusst werde. Der Handelsverband schließt sich den Ausführungen der Antragstellerin an, wonach die Abweichung vom Regionalplan unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sei und die Grundzüge des Regionalplans nicht berührt würden. Es bestehen nach Auffassung des Handelsverbandes keine grundsätzlichen rechtlichen Bedenken, von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abzuweichen.

Unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit empfiehlt der Handelsverband die Ausstattung der Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit Photovoltaikmodulen zur Erzeugung regenerativer Energie sowie eine Dachbegrünung.

VI. Weitere Beteiligte

Die am Verfahren beteiligten Städte Babenhausen und Groß-Umstadt sowie die im Freistaat Bayern gelegenen Nachbarkommunen Großostheim und Mömlingen haben ebenso wie der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain — Region 1 — und die Industrie und Handelskammer Darmstadt keine Bedenken geäußert bzw. keine Stellungnahme abgegeben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

a) Verstoß gegen das Zentralitätsgebot

Die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in einem nicht zentralen Ortsteil des Kleinzentrums Schaafheim verstößt zunächst gegen das sog. Zentralitätsgebot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig.“

b) Keine Ausnahme zur Sicherung der Grundversorgung

Entgegen der Auffassung der Antragstellerin ist die in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelte Ausnahme vorliegend nicht einschlägig. Dieser Ausnahmetatbestand lautet:

„In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.“

Die Ausnahme greift für die beabsichtigte Planung der Gemeinde Schaafheim bereits deshalb nicht, weil der geplante Lebensmittelmarkt nicht im zentralen Ortsteil Schaafheim liegt. Zudem werden die übrigen landes- und regionalplanerischen Vorgaben (insbesondere das Integrationsgebot) nicht eingehalten.

c) Verstoß gegen das Integrationsgebot

Es kann insoweit dahinstehen, ob der Markt der Sicherung der Grundversorgung dient. Denn die Planung widerspricht sowohl dem siedlungsstrukturellen wie auch dem städtebaulichen Integrationsgebot.

Beide Gesichtspunkte des Integrationsgebotes ergeben sich aus Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010:

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.“

Es mag sein, dass der Einzelhandelsstandort – nach Verwirklichung des Wohnbaugebiets Am Mischborn – als integriert anzusehen ist. Derzeit kann diese künftige Integration jedoch allenfalls als Argument für die Zulassung der Abweichung herangezogen werden.

d) Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot

Gemäß der Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche ausüben, die verbrauchernahe Versorgung in der Standortgemeinde darf nicht beeinträchtigt werden.

Zwar kommt die Auswirkungsanalyse des Büros GMA zu dem Ergebnis, dass der gegenüber dem Planvorhaben bestehende Norma- Markt mit Umsatzverlusten in Höhe von 12 bis 13 % zu rechnen habe. Allerdings hat die Gemeinde Schaaheim glaubhaft versichert, dass der bestehende Markt auch ohne die Neuansiedlung - insbesondere aufgrund des Zustands der Bestandsimmobilie – keine Zukunft habe.

Ziel und Aufgabe des in Kapitel 3.4.3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verankerten Regionalen Einzelhandelskonzeptes ist nicht der Schutz einzelner, bestehender Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr die flächendeckende, wohnortnahe und damit fußläufig erreichbare Grundversorgung zu sichern. Abgesehen von dem Bestandsmarkt sind wesentliche Auswirkungen der Planungen nicht zu befürchten.

e) Vorranggebiet für Landwirtschaft

In einem Umfang von 0,7 ha wird auch ein Vorranggebiet für Landwirtschaft in Anspruch genommen. Flächen unterhalb einer Größe von zwischen 3 und 5 ha können im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nicht dargestellt werden. Auch wenn großflächige Einzelhandelsvorhaben wegen ihrer möglichen raumbeeinflussenden Wirkung raumbedeutsam sind, obwohl die Flächeninanspruchnahme weit unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegt, bedeutet dies nicht, dass auch die Flächeninanspruchnahme als solche zur Raumbedeutsamkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG führt. Die Zulassung der Abweichung von Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erfolgt daher rein deklaratorisch.

2. Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020

a) Zentralitätsgebot

Die von der Gemeinde Schaafheim beabsichtigte Planung weicht von der Zielaussage des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben ab. Das Planvorhaben verstößt zunächst gegen das auch im Landesentwicklungsplan in Ziel 6-1 (Z) geregelte Zentralitätsgebot. Insbesondere greift auch hier die Ausnahmeregelung nicht, da das Vorhaben – wie bereits im Zusammenhang mit dem regionalplanerischen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 2 dargelegt – nicht im zentralen Ortsteil verwirklicht werden soll. Ziel 6-1 (Z) lautet:

- *Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.*

- *Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.*

b) Integrationsgebot

Ob das Planvorhaben auch gegen das Integrationsgebot verstößt, ist von der obersten Landesplanungsbehörde beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen zu entscheiden. Ziel 6-3 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 lautet:

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichen zulässig. an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden.

Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). [...]“

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 1.) und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 2.). Dies ist vorliegend der Fall. Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen ergab, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen zweckmäßig ist (dazu 3.)

1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Das Ziel des Antrags auf Zulassung der Abweichung wäre – jedenfalls aufgrund der aufschiebenden Bedingung in Ziffer II.1 – vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt.

Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 anstelle des bislang festgelegten Vorranggebietes für Landwirtschaft auch ein Vorranggebiet Siedlung hätte festgelegt werden können bzw. bei Änderung oder Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ein Vorranggebiet Siedlung – Planung – festgelegt werden könnte. Vorliegend ist nichts vorgetragen oder ersichtlich, was gegen eine solche Festlegung sprechen sollte.

Vor dem Hintergrund des Urteils des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 1. Februar 2006 – 4 UE 2480/06 – (nicht veröffentlicht) steht die bauleitplanerische Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft dieser Zielvorgabe entgegen. Der Verwaltungsgerichtshof weist in seinem Urteil darauf hin, dass in derartigen Konstellationen eine Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 beantragt und zugelassen werden muss. Gemäß § 4 Abs. 9 HLPG hat die Regionalversammlung Südhessen hierzu eine Stellungnahme abzugeben. Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen als oberste Landesplanungsbehörde entscheidet über die Zulassung der Abweichung, § 4 Abs. 9 HLPG.

Die Zulassung der Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 ist notwendige Voraussetzung für die Zulassung der Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Könnte der Gegenstand der Abweichung nicht im Wege der Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) erreicht werden, weil der Plan wegen Verstoßes gegen Ziele des Landesentwicklungsplans nicht genehmigt werden könnte (§ 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 HLPG), wäre die Zulassung einer Abweichung raumordnerisch nicht vertretbar und daher gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ausgeschlossen. Dieser Rechtslage trägt Maßgabe II.1 Rechnung, mit welcher festgelegt wird, dass die Zulassung der Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unter der aufschiebenden Bedingung steht, dass eine erforderliche Abweichung zugelassen bzw. festgestellt wird, dass ein Zielverstoß nicht vorliegt.

2. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich – wie im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Willen. In Bezug auf dieses Willen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Willen gedeckt sein. Mit anderen Worten müsste die Abweichung im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Es liegt nahe, dass der Träger der Regionalplanung, hätte er bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 die Planungsüberlegungen einer Siedlungserweiterung am Ostrand Mosbachs gekannt, statt eines Vorranggebietes für Landwirtschaft ein Vorranggebiet Siedlung festgelegt hätte. Die durch die Bauleitplanung „Am Mischborn“ konzipierte Siedlungserweiterung war aufgrund der im Vorranggebiet für Landwirtschaft in Anspruch genommenen Fläche von rund 3,5ha wegen fehlender Raumbedeutsamkeit ohne Durchführung eines Abweichungsverfahrens möglich.

Auch bei Hinzurechnung der Planungsfläche „Lebensmittelmarkt Mosbach“ (rund 0,6 ha) bliebe die Siedlungserweiterung unter der regionalplanerischen Darstellungsgröße von 5 ha, das heißt ohne das Ziel des Abweichungsantrages, großflächigen Einzelhandel anzusiedeln, hätte es für die Siedlungserweiterung wegen fehlender Raumbedeutsamkeit insgesamt keiner Abweichung bedurft. Damit ist ausgeschlossen, dass vorliegend die Grundzüge der (Regional-)Planung berührt werden.

Auch der gegenwärtig noch zu konstatierende Verstoß gegen das Integrationsgebot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Antragstellerin verfolgt mit der Planung „Am Mischborn“ gerade das Ziel einer den Ortsrand arrondierenden Wohnbebauung, wodurch sich für den Standort des geplanten Lebensmittelmarktes perspektivisch eine städtebaulich (teil)integrierte Lage ergibt.

In Kenntnis dieses Umstandes wäre das Vorhaben vom Willen des Plangebers auch in dieser Hinsicht gedeckt gewesen.

Hinzu kommt, dass das Vorhaben nach den Ausführungen der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zeitigen wird. Vielmehr dient das – die Grenze der Großflächigkeit nur geringfügig überschreitende Vorhaben – dem regionalplanerischen Ziel, eine wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten. Dass diese nicht im zentralen Ortsteil Schaafheim liegt, ist der Tatsache geschuldet, dass Mosbach von diesem Ortsteil knapp 5 km entfernt liegt.

3. Ausübung planerischen Ermessens

Die Zulassung der Abweichung ist auch zweckmäßig. Die Gemeinde Schaafheim hat nachvollziehbar dargelegt, dass die Grundversorgung durch den in Mosbach vorhandenen Norma-Markt nicht nachhaltig gesichert werden kann und es zur (fußläufigen) Versorgung der Bürgerinnen und Bürger Mosbachs - sowie der Einwohner und Einwohnerinnen des im Freistaat Bayern angrenzenden Ortsteils Wenigumstadt des Marktes Großostheim – eines zukunftsfähigen Marktes bedarf. Ein solcher kann aufgrund der aufgezeigten Verhandlungsschwierigkeiten mit dem Eigentümer des Norma-Betriebsgrundstücks nicht am bisherigen Lebensmittelmarktstandort entstehen. Alternative innerörtliche Flächen sind nicht vorhanden.

Zudem ist im Rahmen der Ermessensausübung zu berücksichtigen, dass seit der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 auch städtebaulich teilintegrierte Standorte mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind. Dies wirkt sich spätestens bei Verwirklichung der Planung „Am Mischborn“ zugunsten des Vorhabenstandortes aus.

Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wird sich die Gemeinde Schaafheim noch damit auseinandersetzen müssen, welche klimatischen Folgen mit der Versiegelung eines bislang unbebauten Grundstücks innerhalb eines festgelegten Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen einhergehen werden und wie diese gegebenenfalls gemindert werden können. Im Abweichungsantrag wurden hierzu keine Ausführungen gemacht.

Im Bauleitplanverfahren „Lebensmittelmarkt Mosbach“ mit 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der Begründung unter Ziffer 2.1.4 Luft / Klima darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bauleitplanung zum angrenzenden Baugebiet „Am Mischborn“ eine Klimaexpertise erstellt wurde,

„auf deren Ergebnisse zurückgegriffen werden kann. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im südlichen Bereich des Plangebiets sind Teil eines großflächigen Kaltluftentstehungsbereichs zwischen den Orten Mosbach und Wenigumstadt. Die Kaltluftentstehung findet vor allem während autochthoner Wetterlagen statt (sommerliche Wetterlage mit Hochdruckeinfluss und geringen Windgeschwindigkeiten). Die auf diesem Gebiet produzierte Kaltluft besitzt eine hohe klimaökologische Wertigkeit, da sie in der Lage ist, potenzielle Überwärmungsgebiete mit kühlerer Luft zu versorgen. Die produzierte Kaltluft fließt nach dem Sonnenuntergang langsam der Topografie folgend hangabwärts in Richtung des Plangebiets sowie dem Ortsrand von Mosbach und Wenigumstadt.“

Dies wird auch und insbesondere von der unteren wie der oberen Naturschutzbehörde als nicht ausreichend und eine darüberhinausgehende Klimauntersuchung für erforderlich erachtet.

Zwar stellt die Festlegung von Vorbehaltsgebieten nur einen Grundsatz dar, das heißt, die geschützten Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Regionalversammlung Südhessen hat jedoch durch Beschluss vom 13. Dezember 2019 deutlich gemacht, dass sie den Belangen der Erhaltung von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten besonderes Gewicht beimisst. Dem tragen Maßgabe II.4 und II.5 Rechnung. Im Hinblick auf die Zahl der Stellplätze wird nicht deutlich, welchen Inhalt der künftige Bebauungsplan haben soll. Die Antragstellerin legt einerseits 64 PKW- Stellplätze fest, betont andererseits aber, dass lediglich die Zahl der bauaufsichtlich erforderlichen Stellplätze errichtet werden soll. Nebenbestimmung II.5 stellt – auch im Interesse des Klimaschutzes – sicher, dass Bauordnungs- und Bauplanungsrecht gleichlautende Aussagen treffen.

Die von den am Verfahren beteiligten Fachbehörden gegebenen Hinweise werden von der Gemeinde Schaafheim im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu beachten sein.

Den eingegangenen Stellungnahmen ist nicht zu entnehmen, dass durch die beabsichtigte Planung Konflikte hervorgerufen werden, die nicht auf Ebene der Bauleitplanung abgearbeitet werden könnten. Dies wird zusätzlich durch Nebenbestimmung II.3 sichergestellt, die dafür Sorge trägt, dass die im Antrag der Gemeinde Schaafheim genannten CEF- Maßnahmen – wie von der unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt- Dieburg gefordert – entsprechend der guten fachlichen Praxis durchgeführt werden.

E. Hinweis

Gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint.

Darmstadt im September 2022

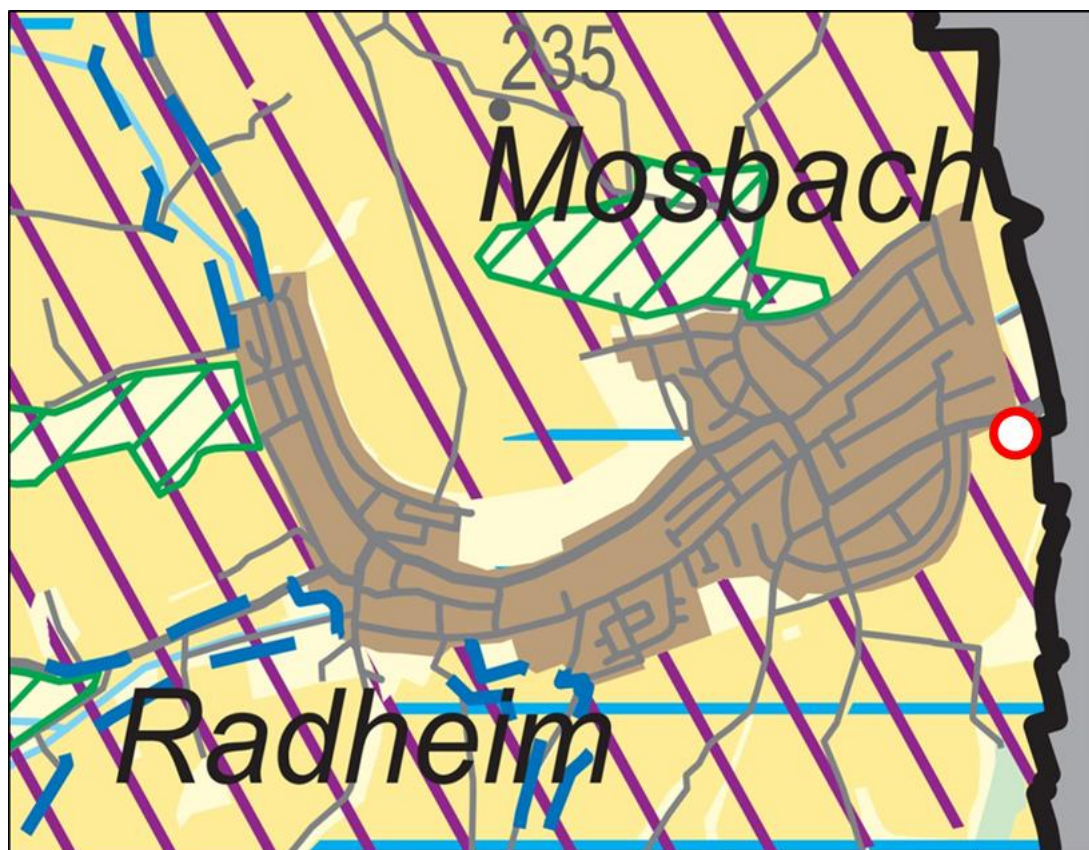
RPDA - Dez. III 31.1-93 d 52.06/2-2022/5

Petra Langsdorf

Telefon: 12 6328

Markus Langsdorf

Telefon: 12 5693

F. Anlage: Kartenskizze

 = Vorhabenstandort, für den die Abweichung zugelassen wird