



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 1 von 16

Stand: 12.12.2022



Stadt Breuberg

**Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen /
Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)**

gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG

für die Ausweisung eines Sondergebietes „Am Breitenbacher Fahrweg“

KURZFASSUNG

Antragsteller:	Magistrat der Stadt Breuberg vertr. durch die Bürgermeisterin Deirdre Heckler Ernst-Ludwig-Straße 2-4 64747 Breuberg
Bearbeitung:	IP-Konzept Inh. Mario Helbing Nibelungenstraße 351 64686 Lautertal
Vorhabenträger:	KOR GmbH & Co. KG Multring 26 69469 Weinheim

Breuberg, den 19.12.2022

Deirdre Heckler (Bürgermeisterin)



Antrag:

Die Stadt Breuberg beantragt die Zulassung einer Abweichung von den gültigen Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RPS / Reg-FNP 2010) für die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Stadtteil Neustadt, die im geltenden RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist.

Städtebauliche Zielsetzung ist die Deckung der in der Stadt Breuberg vorherrschenden Nachfrage der Bevölkerung nach Waren des täglichen Bedarfs vor Ort im Sinne einer nachhaltigen Sicherung der örtlichen Grundversorgung. Derzeit wird die Einzelhandelsversorgung nur durch einen Discountmarkt im Stadtteil Neustadt erfüllt mit einer Verkaufsfläche von rund 770 m², der darüberhinausgehende Bedarf der Bevölkerung der Stadt Breuberg wird in Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der Stadt gedeckt, so dass Kaufkraft derzeit erheblich in die benachbarten Grundzentren abfließt.

Zur Umsetzung des Planvorhabens hat die Stadt Breuberg einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ mit teilbereichsbezogener Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Stadtteil Neustadt aufgestellt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Edeka-Lebensmittel-Vollsortimentmarktes sowie eines Ersatzneubaus für den in der Ortslage von Neustadt ansässigen Netto-Lebensmittel-Discountmarkt zu schaffen. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² für den Vollsortimentmarkt und ca. 950 m² für den Discounter liegen beide Planvorhaben oberhalb der Grenze der Regelvermutung zur Großflächigkeit von 1.200 m² Geschossfläche, respektive 800 m² Verkaufsfläche.

Gegenstand des vorliegenden Antrages sind Zielabweichungen, die sich aufgrund der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigten Festsetzung eines großflächigen Einzelhandels auf einer Fläche von rund 1,3 ha ergeben und dem Ziel Z10.1-10, wonach im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat, sowie von den Zielen Z3.4.1.-3 und Z3.4.3-2 . Die Stadt Breuberg beantragt daher die Abweichung von den im gültigen RPS / RegFNP 2010 ausgewiesenen Zielen.

**Antragsgegenstand:**

Um den vorherrschenden Bedarf der Bevölkerung an der Nahversorgung decken zu können und zur nachhaltigen Sicherung der örtlichen Grundversorgung plant die Stadt Breuberg in der Gemarkung Neustadt ein Gebiet für den Lebensmitteleinzelhandel auszuweisen und hat dazu am 01.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Am Breitenbacher Fahrweg“ und die dazugehörige teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die für das Regelverfahren vorgesehene frühzeitige Beteiligung i. S. d. §§ 3,4 Abs. 1 BauGB wurde bereits durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst derzeit eine Fläche von rund 2,16 ha, davon sind rund 1,3 ha für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen im Stadtteil Neustadt für den Neubau eines Edeka-Lebensmittel-Vollsortimentmarktes sowie eines Ersatzneubaus für den in der Ortslage von Neustadt bereits ansässigen Netto-Lebensmittel-Discountmarkt geschaffen werden. In der Kernstadt (Stadtteil Sandbach) selbst, als dem zentralen Ortsteil, können keine nennenswert verfügbaren Flächen für die Neuansiedlung verfügbar gemacht werden. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² für den Vollsortimentmarkt und ca. 950 m² für den Discounter liegen beide Planvorhaben oberhalb der Grenze der Regelvermutung zur Großflächigkeit. Der bestehende Nettomarkt im Stadtteil Neustadt mit einer Verkaufsfläche von rund 770 m² VK entspricht nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen für eine moderne Nahversorgung, Erweiterungsmöglichkeiten vor Ort stehen nicht zur Verfügung, sodass nur eine räumliche Verlagerung die notwendige Anpassung zulässt.

Demgemäß wurden auf der Ebene der Bauleitplanung bereits die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen im Rahmen einer Auswirkungsanalyse geprüft und es konnte dargestellt werden, dass keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Nachbarzentren von dem geplanten Vorhaben ausgehen. Zielsetzung der Stadt Breuberg ist es, im eigenen Stadtgebiet ein Angebot zu schaffen zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs, um einerseits die Eigenversorgung sicherzustellen und zudem eine Alternative zu dem bislang autokundenorientierten Einkauf in die Nachbarzentren darzustellen. Derzeit ist die Bevölkerung der Stadt Breuberg, mit Ausnahme des kleinflächigen Anbieters in Stadtteil Neustadt, darauf angewiesen, u. a. die Einzelhandelsbetriebe in der Nachbargemeinde aufzusuchen und den herrschenden Bedarf dort abzudecken. In diesem Sinne soll mit der Umsetzung des Planvorhabens die Kaufkraft in der Stadt Breuberg gebunden werden und nicht wie bisher zu einem großen Anteil in die Nachbarzentren abfließen. Insbesondere sind die benachbarten Unterzentren gemäß der im RPS/RegFNP 2010 zugedachten zentralörtlichen Funktion nicht dafür vorgesehen, die Versorgung des Unterzentrums Breuberg mitzuübernehmen. Die eigenständige Grundversorgung im Lebensmittelbereich die ursächliche Aufgabe einer jeden Kommune selbst.



Da sich das Bauplanungsrecht gegenüber Wettbewerbsinteressen neutral verhält, muss die Bauleitplanung auch bei der Ausweisung von großflächigem Einzelhandel von städtebaulichen Zielsetzungen motiviert sein. Dies ist vorliegend gegeben, die Planung ist daher auch dann nicht zu beanstanden, wenn sie als Folge eine Auswirkung auf die Konkurrenzverhältnisse im Einzelhandel bewirkt. Diese ist grundsätzlich als legitime Nebenwirkung hinzunehmen, wenn die eigentliche und gleichsam positive Zielsetzung einer Ausweisung von städtebaulichen Gründen getragen ist. Nicht zu verwechseln ist daher die Ausübung der kommunalen Planungshoheit mit dem Schutz einer möglichen wettbewerblichen Beeinträchtigung des Einzelhandels in den Nachbarzentren, sofern diese sich nicht existenzbedrohend auswirkt. Das Bauplanungsrecht dient nicht dem Konkurrenzschutz. Mit den Mitteln der Bauleitplanung darf kein unmittelbarer Konkurrenzschutz zugunsten bestimmter Betriebsgrößen oder Erscheinungsformen des Handels betrieben werden. Der Konkurrentenschutz ist für die Abwägung unzugänglich und damit auch nicht subjektives Recht von Einzelhandelsanbietern. Einzig gewichtige Auswirkungen, die mögliche städtebauliche Folgen mit sich bringen, sind in diesem Zusammenhang bei der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß dem interkommunalen Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB) hat die planende Gemeinde zu prüfen, ob durch ein Vorhaben ein relevanter Kaufkraftabfluss und unzumutbare Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und des Standortsystems auch benachbarter Gemeinden zu erwarten sind. Dies wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse gutachterlich untersucht und es konnte im Ergebnis festgestellt werden, dass keine schädlichen Auswirkungen zu befürchten sind. Mögliche Umsatzverlagerungen resultierten somit aus Kaufkraftrückholeffekten, denn mit Umsetzung der Planung soll der Kaufkraftabfluss wieder in die Stadt Breuberg zurückgelenkt werden und die Stadt in die Lage versetzen, eine zukunftsfähige Eigenversorgung im nahversorgungsrelevanten Segment, insbesondere mit Lebensmitteln als Waren des täglichen Bedarfs, im Sinne der regionalplanerischen Zielsetzung (Z.5.1-7) für ein Unterzentrum im eigenen Stadtgebiet darzustellen. Mit der momentanen Ausstattung im Lebensmitteleinzelhandel kann die Stadt Breuberg nicht ihrer regionalplanerischen Aufgabenstellung und Versorgungsfunktion gerecht werden. Hingegen wird der geplante Standort in Breuberg auch nicht die Versorgungsfunktion der Nachbargemeinden übernehmen, da diese selbst aufgrund ihrer eigenen starken Ausstattung im Lebensmitteleinzelhandel nicht zum Einzugsgebiet der gegenständlichen Planvorhaben gehören werden.

Die Bauleitplanung ist nicht im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst zu werten. Die Stadt Breuberg ist als Unterzentrum (Zielverstoß Zentralitätsgebot Z3.4.3-2) eingestuft, die Lage des Plangebietes befindet sich außerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Siedlung (Zielverstoß Z3.4.1-3 Abs. 4). Ferner ist die Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt (Zielverstoß Z10.1-10). Gemäß Ziel Z10.1-10 des RPS/RegFNP 2010 hat in den Vorranggebieten für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Überdies liegt eine Überlagerung mit einem „Vorbehaltsgebiet für besonderen Klimaschutz“ vor.



Aufgrund der v. g. Zielverstöße ist das Erfordernis eines Zielabweichungsverfahrens erwachsen. Im Zuge der Zielabweichung soll erreicht werden, dass mit einer positiven Abweichungsentscheidung die Stadt zum Zweck der Sicherung der Nahversorgung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“ von der sich aus § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG ergebenden Zielbindung befreit wird.

Der Planbereich ist verkehrsgünstig unmittelbar an der Landesstraße 3259 gelegen und über diese bzw. die abgehende Lindenstraße optimal erschlossen. Städtebaulich betrachtet stellt der Standort sowohl den strukturellen Bezug zum südöstlich der Kernstadt liegenden Stadtteil Neustadt als auch zum östlich des Plangebietes gelegenen Stadtteil Rai-Breitenbach dar. Das Gebiet weist daher eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu den bestehenden Siedlungsgebieten auf und ist als städtebaulich integrierter Standort für den großflächigen Einzelhandel anzusprechen, so dass die städtebauliche Integration im Sinne des Ziels Z3.4.3-2 als gegeben betrachtet werden kann.

Vergleichbare Alternativen geeigneter Standorte für ein Vorhaben des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels stehen in der Stadt Breuberg nicht zur Verfügung.

Räumliche Lage sowie städtebauliche / natürliche Grundlagen:

Die Stadt Breuberg liegt im Nordosten des südhessischen Odenwaldkreises, etwa 18 km nördlich der Mittelzentren Erbach und Michelstadt bzw. etwa 15 km südöstlich des Mittelzentrums Groß-Umstadt. Im Osten Breubergs grenzt unmittelbar der Freistaat Bayern an mit den unterfränkischen Städten und Gemeinden im Landkreis Miltenberg, das nächstgelegene Mömlingen und weiter im Osten die am Main gelegenen Zentren Obernburg, Elsenbach, Erlenbach usw.

Das Plangebiet befindet sich im Osten des zentralen Ortes Sandbach in der Gemarkung Neustadt, zwischen den Stadtteilen Neustadt und Rai-Breitenbach. Zum 30.06.2022 betrug die Bevölkerungszahl 7.621 Einwohner¹. Ein für die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Breuberg erheblicher Wirtschaftsfaktor stellen die in den Industrie- und Gewerbegebieten ansässigen überregionalen Unternehmen, wie z. B. Pirelli Deutschland (ca. 2.500 Beschäftigte) oder der Lebensmittelhersteller Andros (ca. 400 Beschäftigte) dar. Der Wirtschaftsstandort Breuberg weist mit einer Arbeitsplatzdichte von 549 Beschäftigten je 1.000 Einwohnern einen im regionalen Vergleich weit überdurchschnittlichen Wert auf (vgl. Odenwaldkreis: 287 Beschäftigte / 1.000 EW). Ebenso weist Breuberg den höchsten positiven Pendlersaldo im Odenwaldkreis auf, was auf die ortsansässigen Unternehmen mit internationaler Bedeutung zurückzuführen ist.

¹ Quelle: © Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2022



Die Nahversorgung in der Stadt Breuberg wird derzeit nur vom bestehenden Nettomarkt im Stadtteil Neustadt mit einer aktuellen Verkaufsfläche von 770 m² übernommen. Aufgrund der räumlich deutlich an die Grenzen gekommenen Entwicklungsmöglichkeiten und angesichts der gewachsenen Artikelzahlen in einem Lebensmitteldiscounter sowie den ebenfalls gestiegenen Ansprüchen der Kunden an eine moderne Warenpräsentation (z. B. geringe Regalierungshöhen, Frischemarkt etc.) ist der Netto-Markt in seiner aktuellen Größenordnung nicht mehr als marktgerecht zu bezeichnen und somit nicht in der Lage, die Grundversorgung für die örtliche Bevölkerung sicherstellen zu können. Der Einzelhandel im zentralen Ortsteil Sandbach beschränkt sich weitgehend auf kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Als neuer Anbieter hat dort zum November 2019 ein Nachbarschaftsmarkt Denchev eröffnet mit einer Verkaufsfläche von ca. 330 m² VK, der als Anbieter mit den Verhältnissen vor Ort gut vertraut ist. Die wenig ausgeprägte Grundversorgung in der Stadt Breuberg hat in den zurückliegenden Jahren eine Reihe von Betriebsschließungen hinnehmen müssen, ein zentraler Versorgungsbereich konnte bislang nicht abgegrenzt werden. Der Kaufkraftabfluss in den filialisierenden Handel orientiert sich vorrangig auf leistungsfähige Lebensmittelangebote in der benachbarten Stadt Höchst im Odenwald. Mit der vorliegenden Planungsabsicht sollen daher die Grundlagen für eine zeitgemäße Grundversorgung der Bevölkerung gesichert und mithin die Kaufkraft an die Stadt Breuberg gebunden werden.

Der Planstandort weist eine gute räumliche und strukturelle Anbindung zu den bestehenden Siedlungsgebieten auf und ist sowohl mit dem Auto als auch fußläufig über die bereits heute ausgebauten Fuß- und Radwege sehr gut zu erreichen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls gegeben. Das siedlungsstrukturelle und städtebauliche Integrationsgebot wird daher eingehalten.

Das von Nordosten nach Südwesten zur Lindenstraße um bis zu sieben Meter ansteigende Urgelände wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein mit Gehölzen bestandenes Grundstück, welches wie eine Insel in die sonst bewirtschafteten Flächen hineinragt. Das Gebiet insgesamt wird eingerahmt von Verkehrswegen, im Westen die L 3259, im Süden und Südosten die Lindenstraße, im Osten bis Nordosten ein den „Breitenbach“ begleitender Wirtschaftsweg sowie im Norden die verlängerte Industriestraße als Wirtschafts- und Radweg.

Das Plangebiet selbst ist wegen der ackerbaulichen Nutzung frei von baulichen Anlagen und Gehölzbewuchs. Im Norden verläuft randlich ein Grünstreifen mit wenigen Gehölzen, an den unmittelbar daran angrenzend der bestehende Geh- und Radweg anschließt. Innerhalb des Grünstreifens befindet sich ein Entwässerungsgraben. Der Gehölzsaum als Festsetzungsbestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriestraße“, der dort eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme mit dem Ziel der Sukzession festsetzt, kann bei Umsetzung der Planungsabsicht erhalten werden. Im nordwestlichen Böschungsbereich des Plangebietes zur L 3259 ist einiger Baumbestand anzutreffen, welcher sich primär auf der Parzelle der Landesstraße befindet. Der vorhandene Bewuchs wird durch die Umsetzung der Planung nicht



berührt und kann erhalten werden. Parallel zur Landesstraße verläuft ein weiterer Graben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der jedoch in der Vorhabenplanung entsprechend gewürdigt und von Bebauung freigehalten wird.

Von naturschutzrechtlicher Bedeutung sind demnach keine Strukturen im Plangebiet vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotope i. S. d. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder geschützte Gebiete nach §§ 20, 30, 32 BNatSchG und § 13 HWaldG sind nicht betroffen.

Hinsichtlich der Böden und des Baugrundes wurde auf der Ebene der Bauleitplanung bereits eine Baugrunduntersuchung veranlasst, wonach im gesamten Baufeld unter einer dünnen oberflächennahen durchwurzelter Schicht aus Ober- bzw. Ackerboden Lösslehm über Löss ansteht. Ein durchgängig wasserführender Horizont ist nicht vorhanden. Eine gleichfalls durchgeführte orientierende umwelttechnische Deklarationsanalyse brachte zum Ergebnis, dass mit Ausnahme einer Bodenprobe innerhalb der geplanten Ausgleichsfläche keine analytischen Auffälligkeiten vorliegen und der Boden abfalltechnisch der LAGA-Kategorie Z0 für die Bodenart Lehm / Schluff zuzuordnen ist. Die Auffälligkeit in der genannten Probe resultiert aus auffällig erhöhten Analysegehalte für die Parameter Arsen und Blei im Feststoff, ferner ist der TOC-Gehalt leicht erhöht. Aufgrund des Arsengehaltes ist das Material der LAGA-Kategorie Z2 zuzuordnen. Dieser Analysebefund wird auf bei den Bohrungen angetroffene Anteile an Ziegelbruch, Splitt und Schlacke zurückgeführt, da in diesem Bereich der geplanten Ausgleichsfläche jedoch keine Erdarbeiten geplant sind, sind keine Maßnahmen erforderlich.

Im Osten angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft der Breitenbach, der weiter im Norden am Fuße der Burg Breuberg in die Mümling mündet. Der nach dem Wassergesetz erforderliche Gewässerrandstreifen kollidiert aufgrund der räumlichen Distanz nicht mit dem Planvorhaben. Restriktionen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete befinden sich im Süden im Bereich der Waldgebiete und im Norden nördlich des Schlossberges (Zone III im Festsetzungsverfahren). Das Überschwemmungsgebiet der Mümling endet nördlich der Industriestraße.

Belange des Bodendenkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Innerhalb des Planbereiches der Bauleitplanung und in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine geschützten Kulturgüter bekannt.

**Verkehrliche Anbindung:**

Verkehrlich ist die Stadt Breuberg sehr gut eingebunden in das regionale und überregionale Straßennetz. Dem Verlauf der Mümling folgend hat sich die Siedlung Breuberg entlang der Bundesstraße 426 entlang entwickelt, die im Westen, südlich der Stadt Höchst im Odenwald von der B 45 nach Osten abgeht und über das bayrische Mömlingen an die parallel des Mains verlaufende B 469 führt, die von Amorbach ausgehend bis nach Stockstadt am Main mit Anschluß an die Bundesautobahn 3 führt. Über die B 45 sind die südlich gelegenen Mittelzentren Michelstadt und Erbach angebunden, im Norden die Mittelzentrum Groß-Umstadt und Dieburg. Das überregionale Straßennetz wird ergänzt von Landesstraßen, unter anderem die am Plangebiet westlich verlaufende L 3259, die von der benachbarten Gemeinde Lützelbach im Nordwesten des Plangebietes in die B 426 mündet.

Anschluss an die Autobahn 3 besteht über das Kreuz Stockstadt und das Seligenstädter Dreieck (ca. 25 km), die im Westen verlaufende A 5 / A 67 kann über das Autobahnkreuz Darmstadt erreicht werden (ca. 40 km).

Ein Bahnanschluss besteht in der Stadt Breuberg selbst nicht, der Anschluss an überregionale Bahnverbindungen im ÖPNV besteht über die Nachbarkommune Höchst im Odenwald, die an die Odenwald-Bahn angebunden ist. Diese verläuft von Eberbach im Süden über Darmstadt nach Frankfurt bzw. Offenbach und Hanau. ÖPNV-Verbindungen sind über die Buslinien des NVV (Nordhessischer Verkehrsverbund) vorhanden, auf lokaler Ebene wird Breuberg durch insgesamt 4 Buslinien bedient.

Standortalternativen:

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine Untersuchung möglicher alternativer Standorte und deren Vergleich für die Umsetzung des Vorhabens vorgenommen. Die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten wurde hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und der städtebaulichen Auswirkungen vorgenommen unter dem Vorsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Die Innenentwicklungspotentiale der Stadt Breuberg sind jedoch stark begrenzt. Die Vorhabenplanung sieht einen Flächenbedarf für die Gebäude und den Stellplatz- und Freiflächenbereich von ca. 13.000 m² vor, welcher im Zusammenhang der bebauten Ortsteile nicht aufzufinden ist. Auch sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung, die Wiedernutzbarmachung von bereits baulich in Anspruch genommenen Flächen, sind im Siedlungsbereich von Breuberg und den Stadtteilen nicht zu akquirieren. Potenziell als geeignet identifizierte Flächen befinden sich in Privateigentum, die von den Eigentümern nicht veräußert werden. Weitere mögliche Alternativflächen wurden im Stadtteil Hainstadt identifiziert. Die Standorte mussten jedoch weitgehend wegen dem nicht vorhandenen strukturellen Bezug im Stadtteil Hainstadt selbst und erst recht nicht zu den übrigen Stadtteilen ausgeschlossen werden.



Die beabsichtigte Wahrnehmung der ortsnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs kann von den identifizierten Standorten in Hainstadt, bedingt mit Ausnahme der Bewohner des Stadtteils Hainstadt selbst, nicht bzw. nur mit dem Auto erfolgen. Insofern liegt auch die Vermutung nahe, dass der Bedarf mit Waren des täglichen Bedarfs von potenziellen Kunden aus der Stadt Breuberg auch künftig an den heute schon aus Gewohnheit aufgesuchten Standorten außerhalb Breubergs gedeckt würde, wenn ohnehin eine weitere Wegstrecke mit dem Auto zurückgelegt werden müsste. Für die meisten Bewohner wären somit die Einkaufslagen im benachbarten Höchst auch künftig besser zu erreichen als diejenigen alternativ untersuchten Standorte im Stadtteil Hainstadt. Eine Bindung der Kaufkraft an die Stadt Breuberg wäre damit obsolet.

Mit dem Planstandort zwischen den Stadtteilen Neustadt und Rai-Breitenbach können die mit der Umsetzung der Planung beabsichtigten Standortbedingungen gut erreicht werden. Eine gute räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten, insbesondere auch zum zentralen Ort Sandbach, lassen das Plangebiet sowohl mit dem Auto als auch fußläufig über die bereits heute ausgebauten Fuß- und Radwege gut erreichen und somit dem Ansinnen, die örtliche Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen, gut nachkommen. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist gleichfalls gegeben. In diesem Sinne spricht der Standort sich als potenziell geeignet aus, die Nahversorgung in Breuberg übernehmen und damit die Kaufkraft an den Ort binden zu können.

Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung:

Landesplanerisch ist die Stadt Breuberg - hier der Stadtteil Sandbach als zentraler Ort - als Unterzentrum ausgewiesen (Z3.2.3-5 RPS/RegFNP 2010). Ein „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ ist im zentralen Ort nicht festgesetzt, sondern lediglich im äußersten Norden des Stadtteils Hainstadt, in allen anderen Stadtteilen sind sonst keine Siedlungsentwicklungsflächen vorgesehen.

Im Stadtteil Neustadt soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ ein Gebiet für den großflächigen Einzelhandel entwickelt werden. Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet vollständig als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt, das durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimaschutzfunktion überlagert wird.

Nach Ziel Z3.4.3-2 des RPS/RegFNP 2010 sind großflächige Einzelhandelsvorhaben zunächst nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Für die örtliche Grundversorgung ist unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Hiervon wird mit der vorliegenden Planungsabsicht Gebrauch gemacht, wenngleich im zentralen Ortsteil Sandbach selbst keine für die Umsetzung



des Planvorhabens geeignete Fläche akquiriert werden konnte. Zur Sicherung der Grundversorgung legt der RPS/RegFNP 2010 zugrunde, dass für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. Diese raumordnerischen Beurteilungsparameter treffen weitestgehend zu, wenn man unterstellen möge, dass es sich bei dem Neubau des Edeka-Vollsortimenters mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche (VK) um ein raumverträgliches Vorhaben gemäß der Zielvorgabe Z3.4.3-2 und beim ebenfalls geplanten Ersatzneubau für den Netto-Discountmarkt mit ca. 950 m² VK um eine Standortverlagerung eines bestehenden Marktes mit 770 m² VK handelt.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nach dürfen gemäß Ziel Z3.4.3-2 nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Standortgemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Im Unterzentrum Breuberg selbst sind keine zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen. Auf der Ebene der Bauleitplanung wurden zudem mögliche Auswirkungen des Planvorhabens gutachterlich im Rahmen einer GMA-Auswirkungsanalyse untersucht.

Im Ergebnis kommt das Gutachten zum Schluss, dass der zu erwartende Umsatz durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes und der Neuansiedlung eines Edeka-Marktes überwiegend durch Kunden vor Ort erzielt wird und nur geringe Kaufkraftzuflüsse aus dem regelmäßigen überörtlichen Einzugsgebiet kommen. Innerhalb der Stadt Breuberg seien Umverteilungseffekte zu erwarten, es bestehe jedoch keine Gefährdung v.a. der fußläufig erreichbaren und seit Jahren etablierten, somit „unabhängigen“ Nahversorgung (v.a. Metzgereien und Bäckereien). Durch die Erweiterung erfolge keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit und Entwicklung von zentralen Orten und deren integrierter Geschäftszentren im Umland.

In der raumplanerischen Bewertung wird zusammengefasst festgestellt, dass bezüglich

- des **Zentralitätsgebots** das Vorhaben wesentlich zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung beiträgt;
- des **Integrationsgebots** des Vorhabenstandorts eine gute räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten sowie der Anschluss an den ÖPNV durch in ca. 200 m bzw. 50 m Entfernung liegende Bushaltestellen attestiert werden kann, ferner werde der Vorhabenstandort größtenteils von bebauten Flächen umgrenzt mit Anschluss an die Wohnbebauung, so dass eine fußläufige Nahversorgungsfunktion bestehe durch die sehr gute Anbindung an die umliegenden Wohngebiete. Das siedlungsstrukturelle und städtebauliche Integrationsgebot wird daher eingehalten;



- des **Beeinträchtigungsverbots** eine übermäßige Belastung oder gar eine Bestandsgefährdung einzelner Anbieter auszuschließen sei, da in den umliegenden Zentralen Orten zahlreiche leistungsstarke Lebensmittelmärkte vorhanden sind, auf die sich die Auswirkungen des Vorhabens verteilen; die stärksten Auswirkungen des Vorhabens würden bei Edeka sowie Rewe in den umliegenden Gemeinden zu erwarten sein, welche die Standortstruktur im Umland nicht nachhaltig beeinträchtigten. Das Vorhaben trage indes in erheblichem Umfang zur Verkehrsvermeidung bei.

Das Planvorhaben wird somit den landes- und regionalplanerischen Zielen gerecht. Das geplante Neuansiedlungsvorhaben trägt zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung bei und ergänzt adäquat den für eine moderate Erweiterung vorgesehenen Bestandsmarkt. Insgesamt sind keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen sowohl in der Stadt Breuberg, als auch im weiteren Umland durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Ebenfalls trägt das Vorhaben zu einer erheblichen Reduzierung des Verkehrs bei.

Verlust an landwirtschaftlicher Fläche:

Die überplante landwirtschaftliche Bewirtschaftungsfläche umfasst insgesamt ca. 2,0 ha und wird in Gänze von einem Landwirt als Pächter bewirtschaftet, dessen Betrieb eine Fläche von ca. 150 ha im Haupterwerb bewirtschaftet. Im Verhältnis zur übrigen Bewirtschaftungsfläche des Betriebes liegt der Anteil der durch die Bauleitplanung verlorenen gehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche somit unter 1,5%. Eine Existenzbedrohung durch den Verlust der Bewirtschaftungsfläche kann damit hinreichend zutreffend ausgeschlossen werden.

Eine Erschwernis der Bewirtschaftung angrenzender Ackerflächen ergibt sich zudem nicht. Die Flächen sind von der Lindenstraße aus erschlossen, sämtliche derzeit bestehenden Feldwegebeziehungen bleiben vollständig erhalten, damit landwirtschaftlicher Verkehr auch künftig in den Außenbereich zu- und abfahren kann und die notwendigen Rahmenbedingungen für eine effiziente Bewirtschaftung der Nutzflächen außerhalb des Plangebietes gegeben sind. Die Belange der Landwirtschaft wurden in diesem Sinne bereits im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

In der Abwägung der sich widerstreitenden Interessen, wie hier des Bodenschutzes und des Schutzes landwirtschaftlicher Flächen gegenüber der von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Nutzung, stößt jede städtebauliche Planung, die bestimmungsgemäß auf Veränderung und Flächeninanspruchnahme abzielt, auf ein Interessensgeflecht, in dem die verschiedenen Belange kollidieren. Hier ist eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und der Dringlichkeit der ihn rechtfertigenden Gründe erforderlich (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit). Im vorliegenden Fall wurde die Sicherung der Daseinsvorsorge mit Waren



des täglichen Bedarfs in der Standortgemeinde und der Mangel an geeigneten Alternativflächen so hoch gewichtet, dass gezwungenermaßen die getroffene Abwägungsentscheidung dann zu Ungunsten der landwirtschaftlichen Nutzung ausfallen muss.

Da es sich bei den Ackerflächen, die vom Plangebiet betroffen sind, faktisch um eine isolierte „Insellage“ handelt aufgrund der allseits als Abgrenzung wirkenden Verkehrswege und somit kein Verbund zu anliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen besteht, ist die Bedeutung der Flächen in der Gesamtbetrachtung aus der Sicht der Landwirtschaft als gering zu bewerten. Insoweit haben die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch keine außergewöhnliche Funktion inne, die vergleichbar in der näheren Umgebung sonst nicht mehr anzutreffen wäre.

Klimaschutz:

Hinsichtlich der konkurrierenden Belange mit dem ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ist festzustellen, dass landwirtschaftliche Flächen grundsätzlich eine wertvolle klimaökologische Charakterisierung erfüllen können als Kaltluftentstehungsgebiet und damit mit einem hohen Schutzwertpotential zu klassifizieren sind. Jedoch bewirkt der bestehende Siedlungskörper unmittelbar im Süden des Plangeltungsbereiches, der zwischen den Stadtteilen Neustadt im Westen und der übrigen Ortslage Rai-Breitenbachs im Osten den Strömungskorridor bereits unterbricht, ein Hindernis in der Luftleitbahn, mit der Kaltluft aus den Entstehungsgebieten im Süden in Richtung der Mümlingau transportiert wird. Der Breitenbach übernimmt in seinem Verlauf diese Funktion, was auch durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht gestört wird.

Die großräumige Lage, in der das Plangebiet eingebettet ist, ist geprägt von einem äußerst großen natürlichen Grünvolumen mit ausgeprägten Waldflächen, die ein hochaktives Kaltluftgeschehen darstellen. Durch die landwirtschaftlichen Flächen um die Siedlungslagen der Stadtteile Neustadt und Rai-Breitenbach herum ist das vorhandene Kaltluftvolumen somit überdurchschnittlich groß. Mit der Umsetzung des Planvorhabens wird die derzeitige Funktion der Fläche als Kaltluftproduzent und Kaltluftabflussbahn in der Qualität zwar herabgesetzt, jedoch steht dem Verlust ein äußerst großes Kaltluftvolumen aus den umgebenden Freiflächen gegenüber. Hiernach wird die Überplanung des Gebietes aus klimatischer Sicht für vertretbar angesehen und es kann in der Abwägung der betroffenen Belange festgestellt werden, dass negative Auswirkungen auf Grundlage der aktuellen Planungen nicht zu erwarten sind bzw. durch die Kaltluftversorgung aus der Umgebung ausgeglichen werden. Durch die bauliche Überprägung der Fläche wird die klimatische Situation nur unwesentlich beeinträchtigt, dies gilt für das Plangebiet selbst, als auch für die angrenzenden Siedlungs- und Freibereiche.



Ergebnis:

Eine Abweichung kann nach § 6 Abs. 2 Satz 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) zugelassen werden, wenn sie

1. unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und
2. die Grundzüge des Regionalplanes nicht berührt werden.

Die für die beantragte Abweichungszulassung maßgeblichen Gründe werden erfüllt und eine Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 ist gerechtfertigt,

- da die Planung keinen nachhaltigen, existenzgefährdenden Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Folge hat,
- negative klimatische Auswirkungen auf Grundlage der aktuellen Planungsabsicht nicht zu erwarten sind bzw. durch die Kaltluftversorgung aus der Umgebung ausgeglichen werden kann,
- da dem Belang einer ortsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs und die Bindung der vorhandenen Kaufkraft an die Stadt Breuberg (indem dem bestehenden Kaufkraftabfluss entgegengewirkt werden soll) im Zuge der Abwägung unter den konkurrierenden Belangen die höhere Gewichtung beigemessen wird und die Entscheidung zugunsten der Planungsabsicht damit zwangsweise zu Ungunsten der Landwirtschaft und in einem sehr geringen Umfang des lokalen Klimas ausfallen muss,
- da die umweltbezogenen Schutzgüter nicht wesentlich oder zum Teil in positiver Weise (Wegfall der intensiven landwirtschaftlichen Düngung mit positiven Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden – Grundwasser, Wegnahme der Erosionsanfälligkeit der Böden) berührt werden,
- da artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden,
- da verfügbare Alternativstandorte nicht vorhanden sind,
- da einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB Rechnung getragen werden kann,
- die Grundzüge des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 nicht berührt werden und die Darstellung bzw. Abweichungszulassung auch keine Auswirkungen auf die Planungskonzeption in ihrer Gesamtheit haben wird.



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 14 von 16

Anlagen zur Kurzfassung:



Abbildung: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

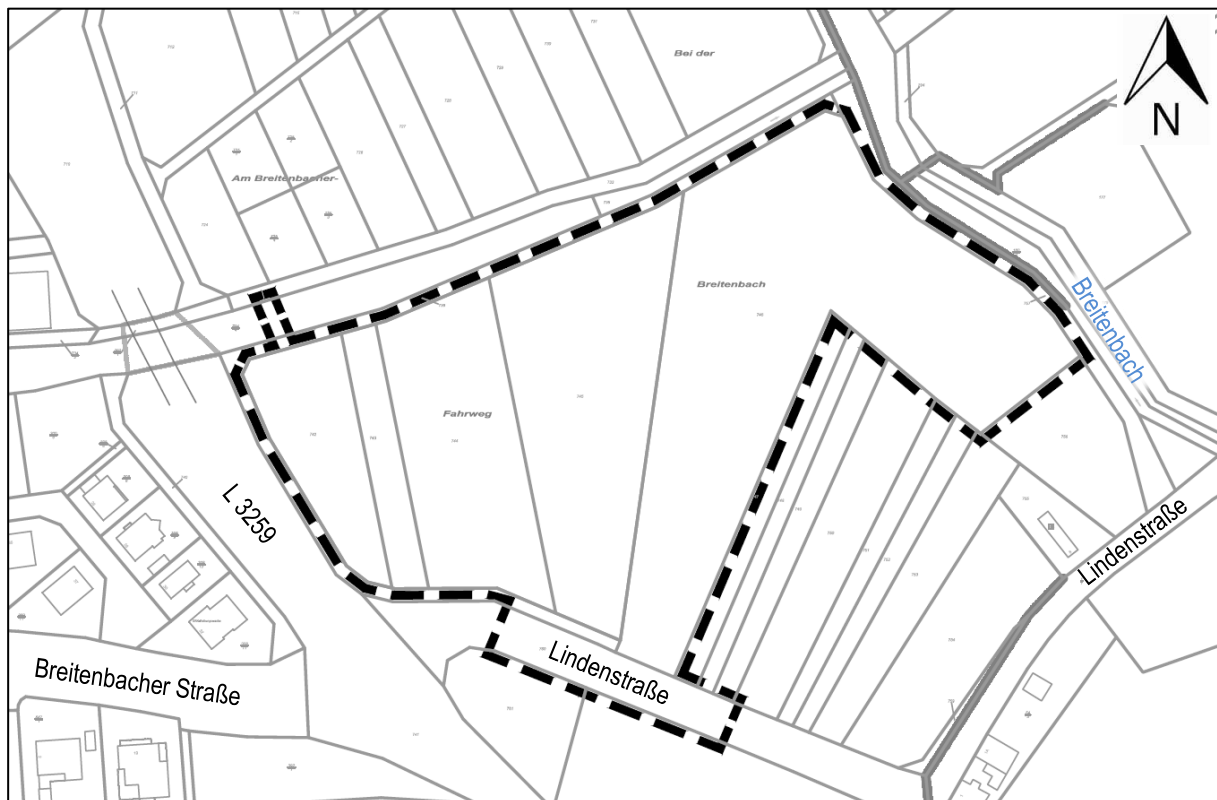


Abbildung: Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“



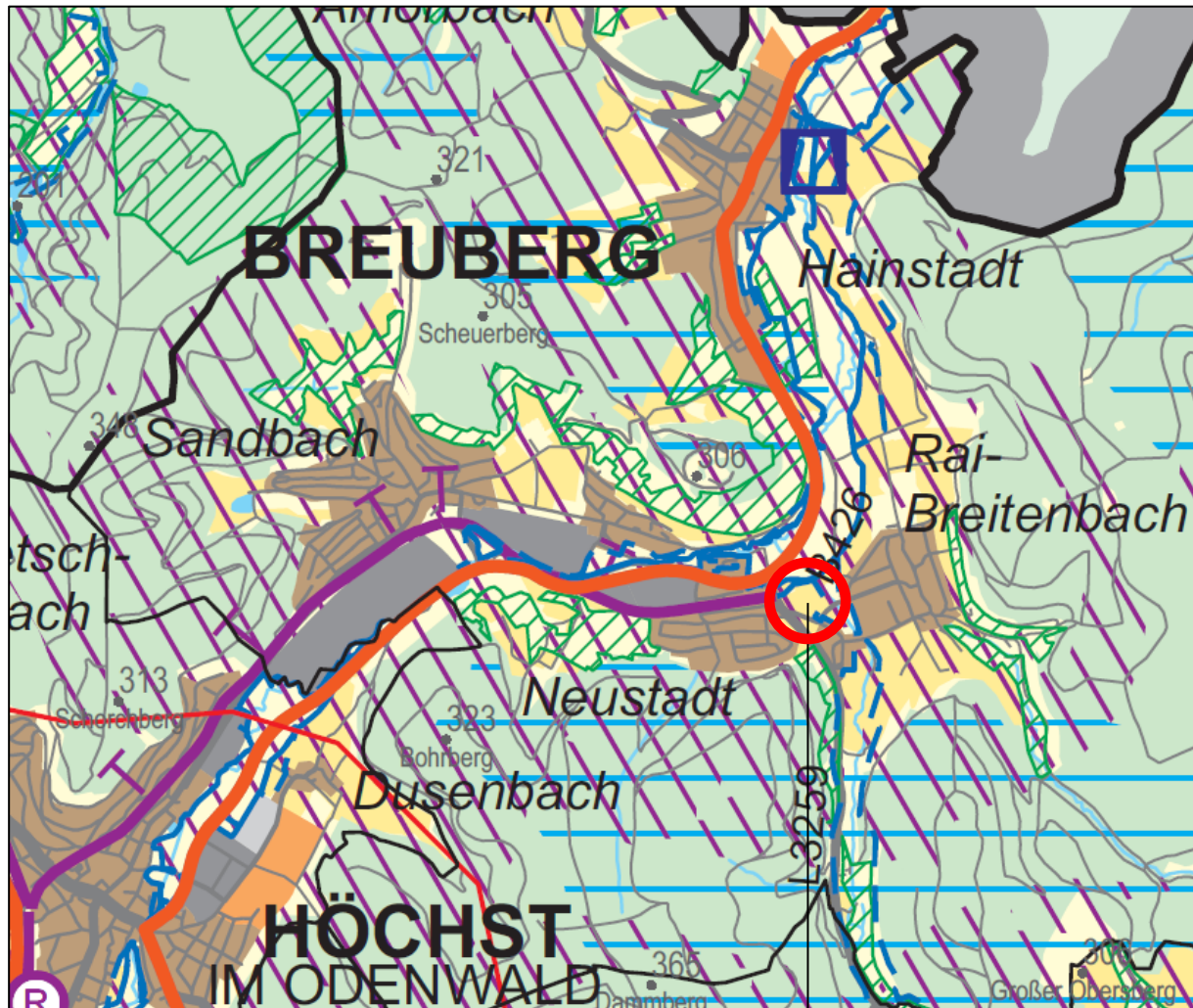
IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 15 von 16



Lage
Geltungsbereich

Abbildung: Auszug aus dem gültigen RPS/RegFNP 2010 mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 16 von 16

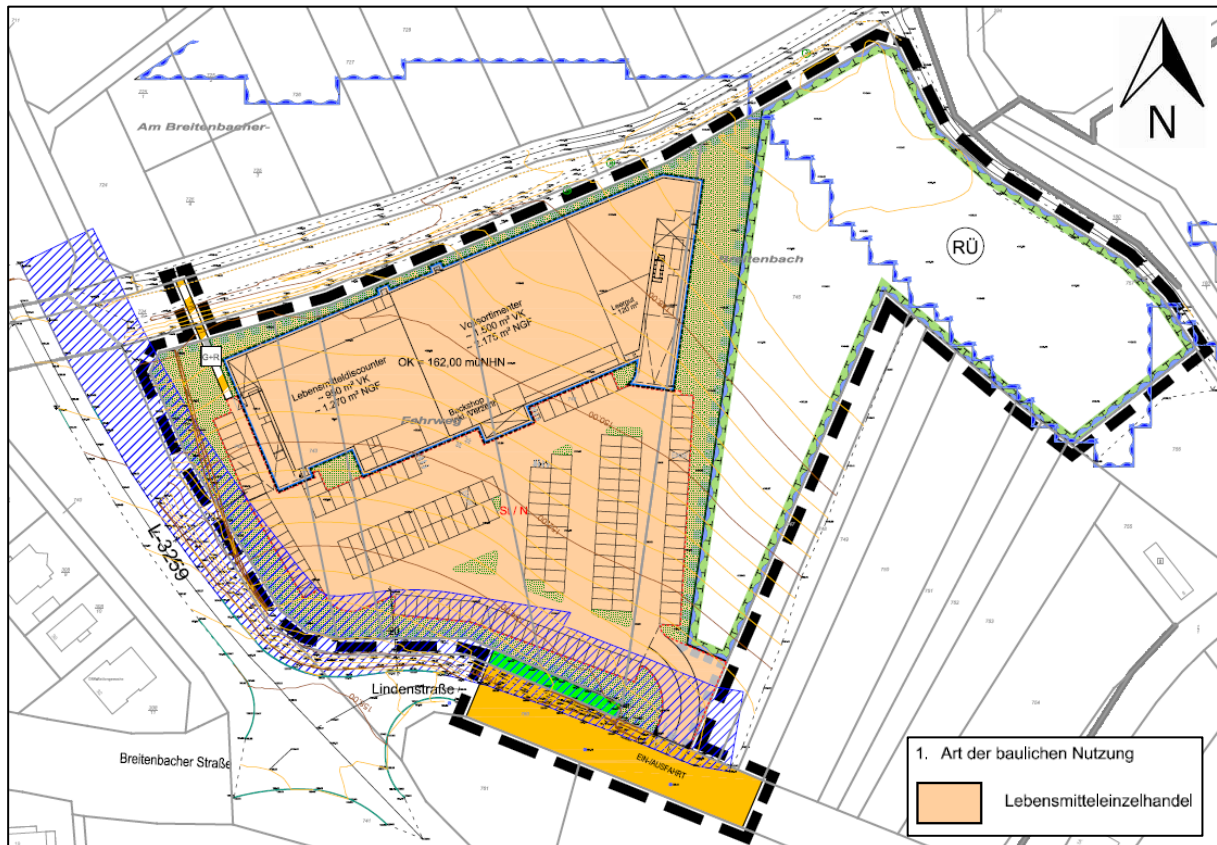


Abbildung: Planteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ der Stadt Breuberg
oben: Rechtsplan, unten: Vorhabenplan, jeweils Planstand Vorentwurf, Stand Mai 2022