



# Gemeinde Schaafheim

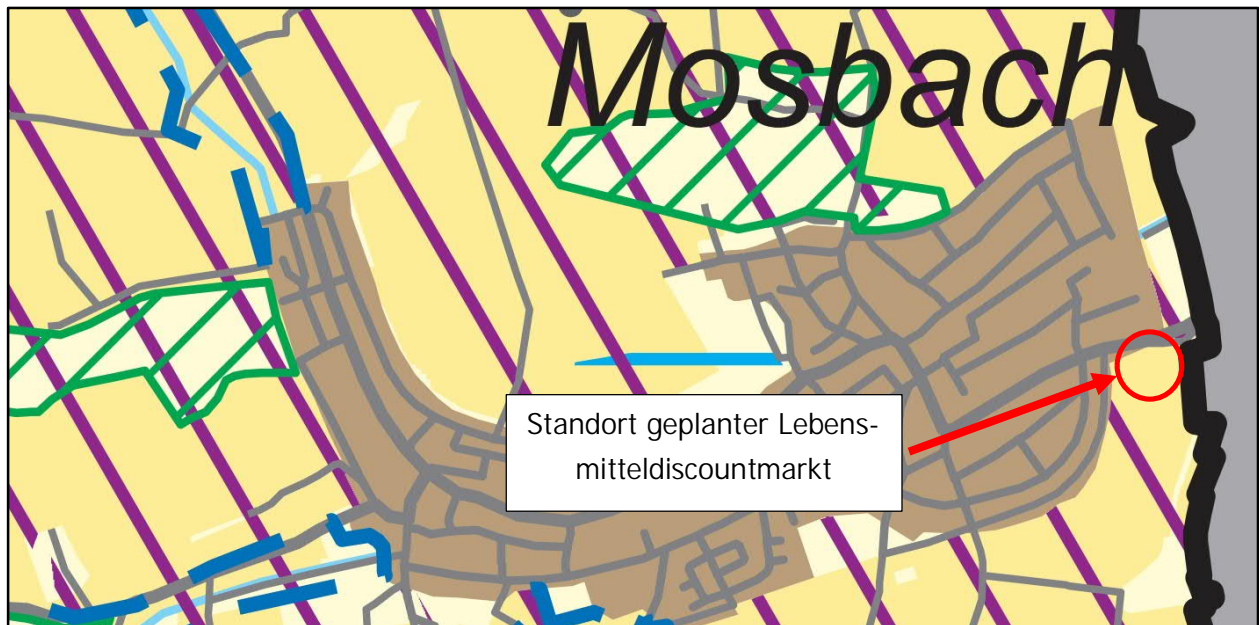
Antrag auf Abweichung von Zielen des Regionalplans  
Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG  
sowie von Zielen des Landesentwicklungsplans Hes-  
sen 2000 in der Fassung der 4. Änderung

## KURZFASSUNG

Juni 2022

## KURZFASSUNG

Die Gemeinde Schaafheim beantragt die Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 Z3.4.3-2 (Zentralitätsgebot und Integrationsgebot) sowie Z10.1.-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft), um am Standort Wenigumstädter Straße im Ortsteil Mosbach auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans) einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.060 m<sup>2</sup> sowie ein Bäckerei-Café mit einer Verkaufsfläche von max. 70 m<sup>2</sup> ausweisen zu können.



Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 (Plankarte) mit Darstellung Antragsfläche

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. 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. Südlich und südwestlich liegen Ackerflächen sowie eine kleine Streuobstwiese. Im Norden verläuft die Wenigumstädter Straße (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 m<sup>2</sup>.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flurstücke umfassen ein Feuchtgehölz, Ackerflächen sowie Grünflächen (Straßenbegleitgrün). Zwischen dem Feuchtgehölz und der K105 befindet sich eine Grünfläche mit einer Baumreihe sowie einer asphaltierten Zufahrt (ehemaliger Parkplatz).

Das Plangebiet ist im Norden und Osten bereits von Bebauung umgeben, im Süden und Westen wird das Plangebiet zukünftig ebenfalls von Bebauung umgeben sein (geplantes Wohngebiet „Am Mischborn“).



#### Lage des Vorhabens

Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (NETTO) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.060 m<sup>2</sup> und eines integrierten Bäckerei-Cafés mit einer Verkaufsfläche von max. 70 m<sup>2</sup>. Neben den Verkaufsräumen sind innerhalb des Gebäudes die erforderlichen Nebenräume (WC, Leergut-Annahme, Lagerflächen, Umkleide, Aufenthaltsraum, Technikräume) sowie auf angrenzend an der östlichen Gebäudeseite die Lkw-Andienung enthalten. Für das Café ist auch ein Außenbereich zum Verzehr vorgesehen. Das Gebäude wird ein flach geneigtes Pultdach besitzen, die max. Gebäudehöhe (obere Kante des Pultdaches) liegt bei 164 m üNN (ca. 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 K105 sind zwei Spuren vorgesehen, die Einfahrt erfolgt über eine Spur.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 definiert in Kapitel 3.4.3 regionalplanerische Ziele für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sowie in Kapitel 10.1 für die Landwirtschaft.

Die Planung widerspricht den folgenden Zielen:

Ziel Z3.4.3-2 - Absätze 1 bis 3 (Zentralitätsgebot)

Ziel Z3.4.3-2 - Absatz 4 (Integrationsgebot)

Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft).

Hinsichtlich der Ziele im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) - 4. Änderung widerspricht die Planung folgenden Zielen:

Ziel Z6-1 (Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig).

Ziel Z6-3 (Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung dargestellt bzw. festgesetzt werden).

Voraussetzung einer Zielabweichung ist nach § 6 Abs. 2 ROG, dass die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Mit dem Vorhaben wird entsprechend dem Zweck der Ausnahmebestimmung in Z 3.4.3-2 das Ziel verfolgt, die wohnortnahe Grundversorgung mit einem Warenangebot des täglichen Bedarfs zu stärken und sicherzustellen. Der geplante Lebensmitteldiscountmarkt (Netto-Markt) wird auf einer Verkaufsfläche von max. 1.060 m<sup>2</sup> mehr als 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente bzw. Sortimente des täglichen Bedarfs führen. Da das Vorhaben gezielt als Nahversorger für den Ortsteil Mosbach dienen soll, wird der Lebensmitteldiscountmarkt eine Nahversorgungsfunktion übernehmen. Der Standort in Mosbach ist zudem in nahezu unmittelbarer Nähe zu zahlreicher Wohnbebauung und dem neu entstehenden Wohngebiet, sodass der Netto-Markt der dezentralen wohnstandortnahen Versorgung dient. Der Kaufkraftnachweis der Gemeinde Schaafheim für die Grundversorgung ist im Einzelhandelsgutachten erbracht worden. Zudem bestätigt das Gutachten die Verträglichkeit des Vorhabens. Das Vorhaben steht auch in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Standortes und seines Verflechtungsbereichs. Das Plangebiet liegt im Schaafheimer Ortsteil Mosbach, der sich ca. 5 km entfernt vom Kernort im Südosten des Gemeindegebietes befindet. Der Ortsteil Mosbach hat rund 2.000 Einwohner. Das Vorhaben dient der Sicherstellung und Stärkung der Grundversorgung in Mosbach und steht in einem angemessenen Verhältnis zur Größe von Mosbach und seines Verflechtungsbereichs. Damit entspricht das Vorhaben den wesentlichen Vorstellungen, wie sie in der Ausnahmebestimmung in Z 3.4.3-2 zum Tragen gekommen sind.

Hinsichtlich des Integrationsgebotes ist festzustellen, dass das Plangebiet im Osten unmittelbar an Wohnbebauung angrenzt, die allerdings im Gemeindegebiet des bayerischen Großostheims liegt. Im Westen und Nordwesten befinden sich in ca. 100 m Entfernung Wohngebiete. Der Standort ist gut in das örtliche ÖPNV-Netz integriert (Bus-Haltestellen ca. 100 bis 300 m entfernt). Von besonderer Bedeutung ist die fußläufige Erreichbarkeit in zumutbarer Entfernung von maximal 700 m. Innerhalb dieses Radius liegen rund 60 ha an Siedlungsfläche.

Das Plangebiet grenzt damit nahezu unmittelbar an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang an. Für den größten Teil der insgesamt rund 2.000 Einwohner des Ortsteils Mosbach und auch für einen großen Teil der benachbarten Ortschaft Wenigumstadt liegt der Planstandort somit in fußläufiger Nähe. Er kann damit flächendeckende Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung übernehmen. Zwar liegt zwischen Wenigumstadt und dem Plangebiet ein Bachlauf, dieser ist jedoch im Bereich der Wenigumstädter Straße verrohrt und kann somit fußläufig überquert werden. Zudem ist die Erreichbarkeit des zukünftigen Marktes über eine direkte Fußwegeanbindung von Osten her gesichert. Das Vorhaben stellt somit ein bedarfsgerechtes Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit sicher und entspricht damit den mit dem Integrationsgebot verfolgten Zielen. Zu berücksichtigen ist auch, dass Mosbach keinen echten Ortskern mit einem verdichteten Angebotsbesatz an Infrastruktureinrichtungen besitzt und dass der Vorhabenstandort dem bisherigen Versorgungsschwerpunkt am Ort zugeordnet werden kann. Der Planstandort wird zudem nach Fertigstellung des geplanten Baugebietes „Am Mischborn“ direkt an das neue Wohngebiet und somit an das Siedlungsgebiet angrenzen. Standortalternativen (in integrierter Lage) sind in Schaafheim-Mosbach nicht vorhanden. Da aufgrund des nahezu unmittelbaren Anschlusses an bestehende und zukünftige Wohnbebauung das Plangebiet zukünftig integriert sein wird, werden auch Grundzüge der Planung nicht berührt.

Bezüglich des betroffenen „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ ist festzustellen, dass die vom Plangebiet umfasste Fläche eine Größe von lediglich 5.686 m<sup>2</sup> aufweist und damit raumordnerisch als eher klein zu qualifizieren ist, da die Mindestgröße flächenhafter Darstellungen im Regionalplan von 0,5 ha nur geringfügig überschritten wird. Die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen besitzen nur eine geringe Ertragsmesszahl (35 bis 40) und ein mittleres Ertragspotenzial sowie eine geringe Feldkapazität. Faktisch würden außerdem nur 2.400 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen, da die restliche Fläche schon lange aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen wurde und sich hier ein Feldgehölz entwickelt hat. Eine Existenzgefährdung des betroffenen Landwirtes wird angenommen, wenn die der landwirtschaftlichen Nutzung entzogene Fläche mehr als 5% der bewirtschafteten Fläche (unabhängig davon, ob gepachtet oder Eigentumsfläche) des betroffenen Landwirts, beträgt. Der Landwirt bewirtschaftet insgesamt eine Fläche von rund 70 ha, der Verlust an bewirtschafteter Fläche beträgt somit lediglich 0,34%. Somit werden weder der mit der Zielfestsetzung (Vorranggebiet für Landwirtschaft) verfolgte Zweck noch die Grundzüge der Planung berührt. Die Abweichung ist auch raumordnerisch vertretbar, da der Plangeber bei Kenntnis der Entwicklung die recht kleinen Flächen abwägungsfehlerfrei als Vorranggebiet Siedlung hätte festlegen können.

Zusammenfassend ist für dieses Vorhaben festzustellen, dass die Abweichungen insgesamt raumordnerisch vertretbar sind und die Grundzüge der Regional- und Landesplanung nicht berühren.