

# BESCHLUSSBUCHAUZUG

Sitzungstag: 11. Oktober 2021

Öffentlich

Gremium: **Gemeinderat**

**T O P : 4      A Z**

**Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes „Maincenter“; Behandlung zu den während der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Bedenken und Anregungen**

---

## **Sachverhalt:**

In der Sitzung des Gemeinderates vom 10.02.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Baubauungsplan „Maincenter“ der Gemeinde Grafenrheinfeld gefasst. Dieser Beschluss wurde dann ortsüblich bekannt gemacht. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden durchgeführt.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 21.06.2021 wurden die Stellungnahmen der Bürger und der Behörden behandelt. Im Anschluss daran wurden die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde Grafenrheinfeld wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist, öffentlich ausgelegt.

In der heutigen Sitzung des Gemeinderates sind die Beschlussvorschläge zu den während der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Bedenken und Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Maincenter“ der Gemeinde Grafenrheinfeld zu behandeln.

Der Planer, Herr Metz, ist in der Sitzung des Gemeinderates vom 11.10.2021 anwesend, um die Stellungnahmen zu erläutern.

## **1. KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN HABEN:**

- 1.1. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- 1.2. Gemeinde Schwebheim
- 1.3. Kreisheimatpfleger
- 1.4. Jugendamt
- 1.5. Staatl. Schulamt
- 1.6. Kreisbrandrat
- 1.7. Wasserwirtschaftsamt
- 1.8. Staatl. Bauamt – Straßenbau
- 1.9. Gasversorgung Unterfranken GmbH

## **2. KEINE ANREGUNGEN HABEN:**

- 2.1. Stadt Schweinfurt, Schreiben vom 20.08.2021
- 2.1.1. Aus Sicht der Stadt Schweinfurt bestehen gegen den vorhabenbez. Bebauungsplan 7. Änderung Flächennutzungsplan „Maincenter“, Parallelverfahren, der Gemeinde Grafenrheinfeld keine Einwände.
- 2.2. ZV Wasserversorgung Rhön-Maintal, Schreiben vom 30.07.2021
- 2.2.1. Die Aufstellung des vorhabenbez. Bebauungsplans sowie die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde geprüft. Wir verweisen diesbez. Auf unsere Stellungnahme vom 04.12.2020. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.
- 2.3. Unterfränkische Überlandzentrale, Schreiben vom 04.08.2021
- 2.3.1. Wir haben keine weiteren Hinweise zu unserer Stellungnahme vom 21.12.2020 zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbez. Bebauungsplans „MainCenter“ der Gemeinde Grafenrheinfeld.
- 2.4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 25.08.2021
- 2.4.1. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erhebt keine weiteren Einwände gegen die vorgelegte Planung. Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 30.11.2020.
- 2.5. Ferngas Nordbayern (pledoc), Schreiben vom 03.08.2021
- 2.5.1. Wir teilen Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer (... Ferngas Nordbayern) bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen sind.
- 2.6. Landratsamt - Gesundheitsamt, Schreiben vom 21.07.2021
- 2.6.1. Wir verweisen auf unser Schreiben vom 29.12.2020.
- 2.7. Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Schreiben vom 26.08.2021
- 2.7.1. Die Planungen wurden gegenüber der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB u. a. dahingehend geändert, dass für den Getränkemarkt nun nicht mehr eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> vorgesehen ist, sondern nur noch eine von 750 m<sup>2</sup>. Hierdurch wird h. E. auch auf geeignete Weise sichergestellt, dass keine Agglomeration i. S. v. Ziel 5.3.1 LEP entstehen kann. Somit entspricht die Planung hinsichtlich des Einzelhandels den diesbezüglichen Festsetzungen des LEP.  
Gegen die geänderten Bauleitplanentwürfe werden aus regionalplanerischer Sicht weiterhin keine Einwendungen erhoben, sofern seitens der zuständigen Naturschutz- und Wasserwirtschaftsbehörden, ggf. unter Maßgaben, weiterhin keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht werden.  
Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Regionalplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.
- 2.8. Regierung von Unterfranken, Schreiben vom 24.08.2021
- 2.8.1. Die Planungen wurden gegenüber der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB u. a. dahingehend geändert, dass für den Getränkemarkt nun nicht mehr eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> vorgesehen ist, son-

dem nur noch eine von 750 m<sup>2</sup>. Hierdurch wird h. E. auch auf geeignete Weise sichergestellt, dass keine Agglomeration i. S. v. Ziel 5.3.1 LEP entstehen kann. Somit entspricht die Planung hinsichtlich des Einzelhandels den diesbezüglichen Festsetzungen des LEP.

Gegen die geänderten Bauleitplanentwürfe werden aus regionalplanerischer Sicht weiterhin keine Einwendungen erhoben, sofern seitens der zuständigen Naturschutz- und Wasserwirtschaftsbehörden, ggf. unter Maßgaben, weiterhin keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht werden.

Hinweise:

Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung der o. g. Bauleitpläne mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLPIG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: [poststelle@reg-ufr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ufr.bayern.de).

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

2.9. IHK, Schreiben vom 25.08.2021

2.9.1. Hinsichtlich des o. g. Planvorhabens haben wir, vor dem Hintergrund der durch uns zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft, keine Bedenken vorzubringen.

2.10. Amt für Ländliche Entwicklung, Schreiben vom 22.07.2021

2.10.1. Gegen den o. a. Bebauungsplan und die 7. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken oder Anregungen. Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE) Unterfranken ist für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen.

2.11. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt, Schreiben vom 29.07.2021

2.11.1. Seitens des WSA Main ist im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung Stellungnahme per E-Mail am 15.12.2020 erfolgt.  
Behandlung der Stellungnahme: "Die Überprüfung zeigt – in Abstimmung mit dem Staatl. Bauamt – dass die Befahrbarkeit des Kreisverkehrs mit Schwerlasttransporten möglich ist. Schwerguttransporte benötigen eine Sondergenehmigung und können unter entsprechender Sicherung und Überfahrbarkeit von Randbereichen ebenfalls abgewickelt werden".  
Die Punkte des WSA wurden soweit berücksichtigt. Es wurde in Verbindung mit dem StBA, die ebenfalls eine Befahrbarkeit für Schwerlastfahrzeuge fordern eine Überprüfung durchgeführt. Unter Beachtung dieser Punkte besteht von meiner Seite Einverständnis.

2.12. Landratsamt – Unt. Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 25.08.2021

2.12.1. Zu dem Bebauungsplan wurde erstmals mit Schreiben vom 17.12.2020 aus der Sicht des Immissionsschutzes Stellung genommen. Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden in den textlichen Festsetzungen die einzelnen Pläne hierzu aufgeführt, die auch entsprechend beigefügt sind. Der VEP 1 wird mit „Außenanlagen/Höheneinstellungen“ bezeichnet. Außer den Außenanlagen ist in diesem jedoch auch der Grundriss des Einzelhandelsbetriebes dargestellt. Zur Klarstellung des Planungsinhaltes wird deshalb eine entsprechende Änderung in der Bezeichnung empfohlen. Der VEP 3 wird mit „Vorhabensbeschreibung“ in den textlichen Festsetzungen genannt.

In Teil 3 der Unterlagen wird dieser als „Baubeschreibung Parkplatzanlage“ bezeichnet. Entsprechend den darin enthaltenen Angaben handelt es sich um eine Nutzungs- und Baubeschreibung der gesamten Maßnahme. Die Bezeichnung sollte entsprechend angepasst werden.

- 2.12.2. Entsprechend der Festsetzung Ziff. A14 zum Schallschutz sind die der Begründung als Anlagen beigefügten Schallschutzgutachten Bestandteil des Bebauungsplanes. Gegenüber der Erstbeteiligung wurden diese Gutachten überarbeitet. Die Schallimmissionsprognose für den Verkehrslärm datiert vom 27.05.2021 (Berichtsnr. X1293.001.01.002) und für den Anlagenlärm des Einkaufsmarktes vom 06.04.2021 (Berichtsnr. X1293.001.02.002).

Bei der Berechnung des Verkehrslärms wurde nun die neu eingeführte RLS 19 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) berücksichtigt. Durch die vorgesehenen baulichen Änderungen im Straßenbereich und die durch den Einkaufsmarkt zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens wurden an den in nördlicher und südöstlicher Richtung nächstgelegenen Wohnhäusern Pegelerhöhungen von bis zu 0,7 dB ermittelt. Bereits für die bestehende Situation wurde eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV festgestellt. Eine Pegelerhöhung auf 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts sei nicht zu erwarten. Bei den Berechnungen wurde allerdings der Einbau der lärmmindernden Straßendeckschicht vom Typ Asphaltbeton s AC 11 vorausgesetzt.

In der Schallimmissionsprognose für den Anlagenlärm wurden die durch den Betrieb des Vollsortimenters, des Getränkemarktes und des Bäckers an den relevanten Immissionsorten zu erwartenden Schallimmissionen ermittelt und bezüglich der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz bewertet. Hierbei wurde auch die Vorbelastung durch die südlich des Sondergebietes gelegene gewerblich genutzte Fläche (Fl.-Nr. 122111) berücksichtigt. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sowohl für die Tages- als auch für die Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) von dem jeweiligen Beurteilungspegel auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden. Die Immissionsorte wurden hinsichtlich ihres Schutzgrades entsprechend den Ausweisungen in den jeweiligen Bebauungsplänen berücksichtigt. Die Schallimmissionsprognosen sind aus hiesiger Sicht plausibel und nachvollziehbar. Weitere Feststellungen sind nicht veranlasst.

- 2.13. Bergamt Bayreuth, Schreiben vom 13.08.2021

- 2.13.1. Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o. g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

### **3. BEDENKEN UND ANREGUNGEN HABEN VORGEBRACHT:**

- 3.1. Anonymisiert, Schreiben vom 03.08.2021

- 3.1.1. Zu A4: Bauweise

Um den von unserer Gemeinde unerwünschten Sand- und Kiesabbau nicht weiter zu fördern, ist bei einer Massivbauweise darauf zu achten, dass ausschließlich recycelte Baustoffe zu verwenden sind (z. B. Recyclingbeton). Alternativ ist dringend auf nachwachsende Rohstoffe zurückzugreifen (z. B. Holzständerbauweise).

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Der § 9 Abs. 1 BauGB ist eine abschließende Aufzählung der in einem Bebauungsplan möglichen Festsetzungen. Eine Ermächtigung für die Festsetzung von Baustoffen ist darin nicht enthalten.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.1.2. Weitere Punkte

Pkt. 1: Stellplätze

Im Beschlussbuchauszug, Sitzungstag: 21.Juni 2021 wurde die Behandlung der Stellungnahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung im Gemeinderat behandelt.

Hierbei wurde sich auch auf Seite 10 von 66 zu den geplanten PKW-Stellplätzen geäußert. Es ist festzustellen, dass für die aufgeführte Stellplatzberechnung nicht die aktuell gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Grafenrheinfeld zu Grunde gelegt wurde. Dies gilt es zu prüfen und zu korrigieren.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Berechnung der Stellplatzzahl auf die gültige Stellplatzberechnung bezogen. Die Stellplatzsatzung bestimmt jedoch nur Mindestanforderungen und lässt in § 4 Ziffer 1 Satz 7 die Festsetzung schärferer Bestimmungen zu. Hiervon macht die Gemeinde in dem aktuellen Fall Gebrauch.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.1.3. Pkt.2: Fußläufige Anbindung

Im Beschlussbuchauszug, Sitzungstag: 21.Juni 2021 wurde die Behandlung der Stellungnahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung im Gemeinderat behandelt. Hierbei wurde sich auch auf Seite 23 von 66 zu der geplanten fußläufigen Anbindung geäußert. Die neu geplante Anbindung an die ortszugewandte Seite, Nikolaus-Fey-Straße ist sehr zu begrüßen. Die Art der Planung auf der nördlichen Fassadenseite muss allerdings nachgebessert werden. Aktuell teilen sich Fußgänger und Radfahrer die Fahrbahn mit dem Anlieferverkehr durch LKWs, die Planung sieht keine Trennung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer vor. In dem vorliegenden Beschluss wird von ausreichend Platz gesprochen. Dieser vorhandene Platz sollte doch dafür genutzt werden, dass man z. Bsp. durch Poller die Verkehrswege eindeutig trennt. Das Argument, dass sich die Verkehrssituation verkehrs- und sicherheitstechnisch nicht von der des Parkplatzes unterscheidet ist falsch. Im Bereich des Parkplatzes wird der LKW vorwärts einfahren. In die betroffene Anlieferzone wird er allerdings nur rückwärts einstoßen. Die Problematik von toten Winkeln, etc. ist hinlänglich bekannt. Es kann nicht akzeptiert werden, dass Kinder, Fußgänger und Fahrradfahrer hier als schwächstes Glied im Verkehrsraum keine Schutzzone erhalten sollen.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Sie wird bei der Bauausführung beachtet.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 24.08.2021

3.2.1. Hinsichtlich der Bebauungspläne „MainCenter“ und „Finkenweg“ sowie der Änderung des FNPs der Gemeinde Grafenrheinfeld haben wir keine Einwände.

Generell sollte bei der Erschließung neuer Bau- und Gewerbegebiete auf eine umfangreiche Versorgung mit Breitband geachtet werden.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Sie wird bei der Erschließungsplanung beachtet.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.3. Vodafone/KabelDeutschland, Schreiben vom 24.08.2021

- 3.3.1. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung. Bitte legen Sie einen Erschließungsplan Ihrer Kostenanfrage bei.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Sie wird bei der Erschließungsplanung beachtet.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.4. Telekom, Schreiben vom 26.08.2021

- 3.4.1. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegen zu nehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu den o. g. Planungen nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „MainCenter“ nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich teilweise Telekommunikationslinien unseres Unternehmens. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; sh. insb. Abschnitt 6, zu beachten.

Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sicher gestellt.

Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung der Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Sie werden bei der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung beachtet.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.5. Landratsamt - Bauamt, Schreiben vom 23.08.2021

- 3.5.1. Im Übrigen wird nochmals auf die erforderliche Übereinstimmung mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms wie auch auf das Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB hingewiesen (vgl. Ziff. 10 und 11 der Stellungnahme vom 22.12.2020).

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Begründung ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

- 3.6. Landratsamt – Bauamt, Abt. Technik, Schreiben vom 25.08.2021
- 3.6.1. Zu A3b  
Die Abstandsfläche berechnet sich gemäß der Bauordnung (derzeitiger Stand 01.07 .2021) nach der Wandhöhe x 0,4, mindestens jedoch 3,0 m. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist das natürliche Gelände an der entsprechenden Außenwand. Im Falle von Abgrabungen das neu entstehende Gelände. Darüber hinaus wäre eine Geländeneufestsetzung möglich, diese müsste jedoch formell erfolgen. Es wird um Überprüfung gebeten.  
**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Textfestsetzung geändert.  
**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**
- 3.6.2. Zu A5a  
Im Bereich der Ausrundung des geplanten Kreisverkehrs wird von der östlichen Parkfläche der Abstand von 10 m zum Fahrbandrand nicht vollständig eingehalten. Es wird um Überprüfung gebeten.  
**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Textfestsetzung ergänzt.  
**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**
- 3.6.3. Die gewählten Ausgleichsflächen wurden nun als Lageplanausschnitte auf dem Bebauungsplan dargestellt.  
A1  
Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Naturschutzgebiet dargestellt. Es wird gebeten in der Begründung darauf einzugehen.  
**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Begründung ergänzt. Die Fläche ist weder Bestandteil des südöstlich angrenzenden Naturschutz- oder FFH- noch Vogelschutzgebietes. Die Darstellung im FNP besitzt vorschlagenden Charakter. Zuständig für die Schutzgebietsausweisung ist die Reg. v. Ufr. Als Höhere Naturschutzbehörde. Die Planung steht dem Planungsvorschlag oder einer späteren Einbeziehung der Fläche in ein Naturschutzgebiet nicht entgegen.  
**Abstimmungsergebnis: 13 : 1**
- 3.6.4. A3  
Die Fläche ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Altmainschleife Nord". Es wird gebeten hier die entsprechende Änderung zu vollziehen.  
**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Bezeichnung der Flurnummer redaktionell korrigiert (neu 3672, Gemarkung Grafenrheinfeld.) Der Übersichtsplan wird entsprechend angepasst.  
**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**
- 3.6.5. Zum Vorhaben und Erschließungsplan  
Nr. 1.0 Außenanlagen / Höheneinstellung  
Die Böschungen zu den südlich gelegenen Grundstücksgrenzen wurden

nicht dargestellt. Es wird Überprüfung gebeten.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung ergänzt.

**Abstimmungsergebnis:** 14 : 0

- 3.6.6. Die Fläche westlich (Anm.: vermutlich östlich gemeint) des Marktes ist weiterhin als Grünfläche dargestellt. Es wird um Klärung gebeten wie die Zuwegung zu den rückwärtigen Eingängen erfolgt.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Aufgrund der baurechtlichen Vorgaben nach Art. 31 Abs 1 BayBO besteht keine Verpflichtung die Notausgangstüren mittels Gehwegen (befestigt) bis an die Grundstücksgrenze zu führen. Eine begehbare Grünanlage, z. B. Rasen erfüllt ebenfalls diesen Zweck.

**Abstimmungsergebnis:** 13 : 1

- 3.7. Landratsamt – Unt. Naturschutzbehörde, Schreiben vom 28.08.2021

- 3.7.1. Das vom Vorhaben betroffene Gebiet sowie die den Ausgleichsmaßnahmen dienenden Flächen sind aus mehreren Ortseinsichten bekannt. Vermeidungs-, vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen, sowie dem Eingriff entsprechende Kompensationsmaßnahmen wurden vor Ort mit der unteren Naturschutzbehörde besprochen.

Umweltbericht:

Mit der Erfassung der Schutzgüter und der Bewertung der Umweltauswirkungen im Zuge des gegenständlichen Verfahrens besteht Einverständnis.

Artenschutzrechtliche Belange

Um artenschutzrechtliche Belange im weiteren Verfahren berücksichtigen und einschlägige Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vorbeugen zu können, wurde im Vorfeld eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gefordert, die v. a. Feldhamster, Zauneidechse sowie Avifauna zum Inhalt hat. Auf Grundlage der vorliegenden faunistischen Bestandsaufnahme kann das Vorkommen des Feldhamsters im Geltungsbereich des Vorhabens ausgeschlossen werden. Die Zauneidechse betreffenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden wie in der aktuellen Version des Bebauungsplans dargestellt bereits im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde besprochen und festgelegt. Mit dem diesbezüglichen Vorgehen besteht Einverständnis.

- 3.7.2. Des Weiteren wird gebeten folgende Punkte in den Bebauungsplan zu übernehmen bzw. auszubessern:

Ausgleichsflächen:

Bei der im Plan dargestellten Ausgleichsfläche A3 gibt es einen redaktionellen Fehler sowohl im Text, als auch in der bildlichen Darstellung. Es handelt sich nicht, wie im Plan genannt, um die Flurnummer 3670 Gemarkung Grafenrheinfeld, sondern um die Flurnummer 3672 Gemarkung Grafenrheinfeld. Wir bitten darum, die Begründung zur Grünordnung, den Plan sowie die bildliche Darstellung der Ausgleichsfläche anzupassen.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Bezeichnung der Flurnummer redaktionell korrigiert (neu 3672, Gemarkung Grafenrheinfeld.) Der Übersichtsplan wird entsprechend angepasst.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

- 3.7.3. Das Ökokonto auf Flurnummer 3722 Gemarkung Grafenrheinfeld ist mit allen bereits abgebuchten Bereichen und einer klar ersichtlichen Zuordnung der jeweiligen Eingriffe der unteren Naturschutzbehörde zu melden. Alle Ausgleichsflächen sind zeitnah inkl. der jeweiligen Maßnahmen dem Ökoflächenkataster des LfU zu melden.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Gemeinde Grafenrheinfeld leitet der Unteren Naturschutzbehörde einen Lageplan der Ökofläche auf Fl.-Nr. 3722 mit en abgebuchten Bereichen und einer Zuordnung der Eingriffe zu. Die Ausgleichsflächen werden incl. der Maßnahmen dem Ökoflächenkataster des LfU gemeldet.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

- 3.7.4. Um den Beginn der Bauarbeiten zu garantieren, empfehlen wir auf Seite 3 der „Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ sowie im Plan unter A15 bei V3 den Satz „Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.“ zu streichen. Nur eine konsequente Einhaltung der erforderlichen Schwarzbrache garantiert, dass sich keine Bodenbrüter auf dem Baufeld einfinden.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Es wird zugestimmt, dass sich die Wahrscheinlichkeit eines Besatzes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Vögel (oder Gelege), der aufgrund von Verbotstatbeständen durch Tötung / Verletzung eine Baufeldräumung ausschließt, deutlich ohne vorherige Vermeidung z. B. durch Schwarzbrache erhöht.

Die Formulierung wird aber trotzdem beibehalten. Mit dieser soll ermöglicht werden, dass eine Baufeldräumung möglich ist, wenn ein aktueller Besatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Vögel durch eine Fachkraft nachweislich nicht gegeben ist. Dies kann z.B. für intensiver gepflegte Gras- und Krautfluren in straßennahen Bereichen gelten.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

- 3.7.5. Zu Punkt A8b „Heckenpflanzungen“:

Um ihre ökologisch wertvolle Funktion vollständig erfüllen zu können, sollte eine landschaftliche Hecke grundsätzlich mind. 3-reihig sein. Ein Formschnitt ist nicht zulässig. Wir bitten den Plan dahingehend zu verändern.

**Beschluss:** Der Anregung wird teilweise gefolgt.

**Begründung:** Es wird zugestimmt, dass eine landschaftliche Hecke eine Mindestbreite aufweisen soll, um eine ökologisch wertvolle Funktion (v.a. für Tierarten) erfüllen zu können.

Die festgesetzten Anpflanzungen dienen hier insbesondere der landschaftsoptischen Einbindung und Abschirmung des Sondergebiets, insbesondere entlang der südlichen Grundstücksgrenze und auf den nördlich entstehenden Böschungen. Die Grünstreifen weisen aufgrund verkehrstechnischer Erfordernisse und Bedarfe allerdings überwiegend nicht die für eine dreireihige Anpflanzung notwendige Breite auf. So besitzt der im Süden geplante Grünstreifen z. B. überwiegend 3 m Breite; der gesetzliche Grenzabstand für Strauchpflanzungen mit Wuchshöhen über 2

m beträgt bereits 2 m; es kann nur eine Strauchreihe mit üblichen landschaftlichen Gehölzen wie Liguster, Hartriegel, Wolliger Schneeball mit natürlichen Wuchshöhen über 2 m angelegt werden.

Eine Festsetzung dreireihiger Hecken ist pauschal nicht möglich. Lediglich im Norden entlang der Straße kann eine modifizierte Festsetzung von 2-4reihigen Hecken, wo aufgrund breiter geplanter Grünstreifen (5 – 9 m) möglich, vorgenommen werden. Der Verzicht auf einen Formschnitt der Hecken wird in die Festsetzungen aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

- 3.7.6. Des Weiteren bitten wir darum, die bereits in unserer Stellungnahme vom 18.12.2020 beschriebenen Punkte in den Bebauungsplan einzuarbeiten: Alle artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen sind unter Anleitung einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erfüllen. Die mit der Aufgabe verpflichtete Person ist der unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.

Die durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Alle Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind im Vorfeld jeglicher bauvorbereitender und/oder aller folgenden Baumaßnahmen umzusetzen bzw. herzustellen, um die Funktion der vom Vorhaben betroffenen Lebensräume zu erhalten. Die Maßnahmen sind durch die ÖBB zu begleiten, bezüglich ihrer Funktionalität zu optimieren und durch die untere Naturschutzbehörde freizugeben.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Textfestsetzung ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.8. Gemeinde Bergrheinfeld, Schreiben vom 18.08.2021

- 3.8.1. Die in der Stellungnahme vom 30.12.2020 vorgebrachten Bedenken der Gemeinde Bergrheinfeld werden im vollem Umfang aufrechterhalten. Nach wie vor verbinden wir mit der Errichtung und Inbetriebnahme des Maincenters eine Zunahme des Durchfahrtsverkehrs in Bergrheinfeld, insbesondere in der Mainstraße und insgesamt auf der Staatsstraße 2277, mit einer einhergehenden Erhöhung der Gefahrensituation im Verkehrsbereich und allen immissionsschutzrechtlichen Begleiterscheinungen (Lärm, Schmutz). Die Behandlung unserer Bedenken, die im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB in der GR-Sitzung vom 21.06.2021 mit der Formulierung „Zwar wird das Verkehrsaufkommen zunehmen, doch wird es im Vergleich zum Gesamtverkehrsaufkommen auf der Staatsstraße von untergeordneter Bedeutung sein“ beantwortet wurde, erachten wir als nicht ausreichend, da sie keinerlei Würdigung erfährt. Sicherlich basiert der Plan zum Bau des Maincenters auf einem Zahlenwerk, auf das der Träger des Projektes seine Entscheidung zur Errichtung stützt und eine Aussage zur Frequentierung liefert. Daraus ableitbare konkrete Verkehrszahlen können den Vergleich zum aktuellen Verkehrsaufkommen darstellen und belegen, inwieweit die Zunahme des Verkehrs tatsächlich von untergeordneter Bedeutung ist.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Konkrete Zahlen zum aktuellen Kundenverkehr liegen leider nicht vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der Kundenverkehr, der sich heute von Grafenrheinfeld nach

Bergrheinfeld bewegt, in Zukunft zum Erliegen kommt, da der geplante Einkaufsmarkt an der Mainbrücke, für die Grafenrheinfelder Bürger eine Einkaufsfahrt zum EDEKA-Markt nach Bergrheinfeld nicht mehr sinnvoll erscheinen lässt. Dies bedeutet, dass der Verkehr in der Mainstraße vom Einkaufsverkehr aus Grafenrheinfeld entlastet wird.

Somit stellt sich die Frage, wie viel Einkaufsverkehr sich umgekehrt von Bergrheinfeld nach Grafenrheinfeld bewegen wird, wenn der neue EDEKA-Markt in Betrieb geht. Die Entscheidung ob ein Kunde aus Bergrheinfeld nach Grafenrheinfeld fährt stellt sich zudem auch nur für die südlich und westlich der Mainstraße wohnenden Bürger von Bergrheinfeld. Alle nördlich davon wohnenden potentiellen Kunden haben es zum EDEKA-Markt in Bergrheinfeld näher als zum EDEKA –Markt in Grafenrheinfeld und werden deshalb die Mainstraße für Einkaufsfahrten zur EDEKA nicht benutzen.

Eine räumliche Betrachtung der beiden EDEKA-Standorte zeigt zudem, dass es vom Kreisverkehr vor der Gaststätte „Zum weißen Ross“ in Bergrheinfeld, von dem mit der Mainstraße, die einzige Zufahrt für die Bergrheinfelder Kunden nach Grafenrheinfeld abzweigt, näher zum EDEKA-Markt in Bergrheinfeld als zum neuen Markt in Grafenrheinfeld ist. Auch wenn zugestanden werden muss, dass ein neuer Markt attraktiver ist als ein Einkaufsmarkt, der schon länger besteht, so liegt es doch vordringlich an der Preisgestaltung, der Kundenströme evtl. verstärken oder schwächen kann. Mit zwei EDEKA-Märkten, die zudem vom gleichen Pächter betrieben werden, dürfte jedoch auch keine Umpolung der Einkaufsströme zu erwarten sein.

Somit kann gefolgert werden, dass in der Mainstraße sich künftig nach wie vor wenig Einkaufsverkehr von Bergrheinfeld nach Grafenrheinfeld bewegen, jedoch künftig ein geringerer Einkaufsverkehr von Grafenrheinfeld nach Bergrheinfeld stattfinden wird, so dass in der Summe sogar von einer Verringerung des Verkehrs in der Mainstraße ausgegangen werden kann.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

- 3.8.2. Bezugnehmend auf die verkehrliche Situation weisen wir darauf hin, dass auch während der Bauzeit die Zufahrt zu den linksmainisch gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und zur Erholungsanlage Taschsee, Alter Main über den Adam-Tasch-Weg durchgehend gewährleistet sein muss. Gerade die Landwirtschaft ist an wetterabhängige und saisonale Bewirtschaftungszeiten gebunden, die sie einhalten muss. Wir bitten den Träger der Baumaßnahme „Kreisel“ entsprechende Hinweise zu geben.  
**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und der Träger der Baumaßnahme auf die Verkehrsbeziehungen der Bergrheinfelder Landwirte zur Maininsel hingewiesen.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 1**

- 3.8.3. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB können sich benachbarte Gemeinden auf die Auswirkungen der Planung auf zentrale Versorgungsbereiche berufen. Nach wie vor halten wir die Ansiedlung eines weiteren größeren (1200 m<sup>2</sup>) Vollsortimenters in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vollsortimenter in Bergrheinfeld und den weiteren Nahversorgern in Bergrheinfeld und Grafenrheinfeld auch für die Zukunft für nicht notwendig, um die Nahversorgung der Bürger Bergrheinfelds und Grafenrheinfelds auf Dauer zu si-

chern. Jedoch nehmen wir die eindeutige Aussage der Bürgerschaft Grafenrheinfelds im Rahmen des Bürgerentscheids zur Kenntnis.

So hoffen wir mit Grafenrheinfeld, dass sich durch die Ansiedlung des Maincenters die Versorgungslage für die Bürger beider Gemeinden auf Dauer nicht negativ entwickeln wird.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Die Gemeinde Grafenrheinfeld nimmt die Position der Gemeinde Bergheinfeld in dieser Frage zur Kenntnis. Sie sieht sich jedoch in ihrer Entscheidung gerade durch den Umstand bestärkt, dass der gleiche Marktbetreiber der heute den Bergheinfelder Markt betreibt auch den Grafenrheinfelder Markt führen wird. Dies zeigt, dass hier eine Ergänzung bzw. langfristig eine Versorgung der Berg- und Grafenrheinfelder Bürger sichergestellt ist.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.9. Bayer. Bauernverband, Schreiben vom 26.07.2021

3.9.1. Vorliegend ist die Landwirtschaft in ihren Belangen nicht oder nur sehr gering berührt. Die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Grundstücke sind minderwertige Grundstücke was auch für die Ausgleichsflächen gilt. Dennoch sollte die indirekte Betroffenheit in Bezug auf den landwirtschaftlichen Flächenverbrauch im allgemeinen (Stichwort „Flächenfraß“ und seine Vermeidung) und im speziellen bei der Planung des „MainCenters“ berücksichtigt werden.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Mit der Wahl des Standorts nutzt die Gemeinde zur Sicherung ihrer Nahversorgung einen Gemeindebereich, der für eine andere Nutzung (z. B. Wohnen) nur schwer erschließbar ist. Damit vermeidet sie die Bebauung anderer Flächen, die wertvoller, z. B. für eine landwirtschaftliche Nutzung sind. Sie beabsichtigt zudem den bisherigen EDEKA-Standort für neue Nutzungen zu revitalisieren und so dem Flächenfraß entgegen zu wirken, da der Betreiber signalisiert hat den Betrieb des heute vorh. Lebensmittelmarktes einzustellen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.9.2. Die Gefahr von Starkwasserereignissen, die in Zukunft wohl auch noch eher zunehmen wird, gilt es zu berücksichtigen, und den Verlust von Naturraum (dazu gehören auch Ackerflächen und vor allem Wiesen) soweit es möglich auszugleichen, damit auch weiterhin ausreichende Retentionsflächen zur Verfügung stehen. Dies ist angesichts des Umstandes, dass vorliegend eine unmittelbare Nähe zum Main besteht und das Baugebiet lediglich durch einen Damm geschützt ist.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet. Auch werden keine Retentionsflächen in Anspruch genommen. Vor Starkregenereignissen kann keine abschließende Sicherheit gewährleistet werden. Bei einem Versagen des Hochwasserdamms ist nicht nur der Bereich des Einkaufsmarktes betroffen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.10. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 24.08.2021

3.10.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Erdgashochdruckleitung (16 bar) unseres Unternehmens. Der Schutzzonenbereich beträgt 2,5 m beiderseits der Leitungssachse. Unsere Versorgungsleitung mit Schutzzonenbereich ist im uns vorliegen-

den Bebauungsplan bereits eingezeichnet. Für die Richtigkeit des Leitungsverlaufs im Bebauungsplan übernehmen wir keine Gewähr. Durch den geplanten Bau des Kreisverkehrs ist eventuell eine Verlegung unserer Erdgashochdruckleitung erforderlich. Für unsere rechtzeitige Planung sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger ist es notwendig, dass uns der Beginn und Ablauf der Baumaßnahme frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn mitgeteilt wird.

Für Fragen oder falls ein Anschluss des Lebensmittel- und Getränke-marktes an das Erdgasnetz geplant ist, steht Ihnen Herr Uwe Meyer, Tel. 0973218887-223, Uwe.Meyer@bayernwerk.de, gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten im Nahbereich unserer Versorgungsleitung ist eine Leitungsauskunft durch unser Planauskunftsportal oder unserem Kundencenter unbedingt erforderlich. Hier erhalten Sie Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen.

Auf die erhöhten Gefahren bei Erd- und Schachtarbeiten in der Nähe von Erdgasleitungen machen wir ausdrücklich aufmerksam. Bei Beschädigung von Gasleitungen besteht durch Gasaustritt Brand-, Verpuffungs- oder Explosionsgefahr.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich kleine Strom- und Nachrichtenleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Bitte wenden Sie sich bezüglich einer Stellungnahme Strom auch an den örtlichen Energieversorger und beteiligen Sie uns weiterhin an Ihren Bauleitplanungen.

**Beschluss:** Den Anregungen wird gefolgt und die Hinweise bei der Bauausführung beachtet.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

- 3.10.2. Auf die erhöhten Gefahren bei Erd- und Schachtarbeiten in der Nähe von Erdgasleitungen machen wir ausdrücklich aufmerksam. Bei Beschädigung von Gasleitungen besteht durch Gasaustritt Brand-, Verpuffungs- oder Explosionsgefahr. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Nahbereich unserer Versorgungsleitung ist eine Leitungsauskunft durch unser Planauskunftsportal ([www.bayernwerk-netz.de](http://www.bayernwerk-netz.de), [energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html)) oder unserem Kundencenter Fuchsstadt, Tel. 0973218887-338 ([Planauskunft-Fuchsstadt@bayernwerk.de](mailto:Planauskunft-Fuchsstadt@bayernwerk.de)) unbedingt erforderlich. Hier erhalten Sie Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Strom- und Nachrichtenleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Bitte wenden sich be-

zügig einer Stellungnahme auch an den örtlichen Energieversorger und beteiligen Sie uns weiterhin an Ihren Bauleitplanungen.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und bei der Bauausführung beachtet. Der örtliche Energieversorger ist am Verfahren beteiligt.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.11. Gemeinde Röhlein, Schreiben vom 29.07.2021

3.11.1. Der Gemeinderat Röhlein hat sich in der Sitzung am 27.07.2021 mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „MainCenter“ der Gemeinde Grafenrheinfeld beschäftigt und beschlossen, dass die Gemeinde Röhlein im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB unter Verweis auf das LEP Bedenken erhebt. Durch die Planungen für einen dritten Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt und Bäckerei in Grafenrheinfeld wird Kaufkraft von Röhlein abgezogen, die bei der geplanten Ansiedlung eines 2. Marktes in Röhlein fehlen wird.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Die Planungen der Gemeinde entsprechen den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Alles Weitere ist dem Wettbewerb überlassen. Wie sich Kaufkraftströme bewegen ist im Wesentlichen der Wettbewerbssituation bzw. der Attraktivität und der Lage des Angebots für den Kunden geschuldet.

Eine räumliche Betrachtung der Ortslage von Röhlein und den in der Nähe liegenden Einkaufsmärkten zeigt jedoch, dass es mit der Errichtung eines neuen Einkaufsmarktes an dem geplanten Standort zu keiner wesentlichen Veränderung der Einkaufsströme aus Röhlein kommen kann.

Die gesamte Ortslage von Röhlein liegt näher am REWE-Einkaufsmarkt (Vollsortimenter mit Getränkemarkt) und dem Penny-Discounter in Schwebheim als zum geplanten Standort des EDEKA-Marktes (Vollsortimenter mit Getränkemarkt) in Grafenrheinfeld. Dazwischen liegt noch der Netto-Discounter am Nordrand von Röhlein. Es ist schwer nachvollziehbar, warum sich somit die Einkaufsströme aus Röhlein wegen der Errichtung eines neuen Vollsortimenters in Grafenrheinfeld verändern sollten.

Auch für die von Süden kommenden Einkaufsströme (Heidenfeld, Hirschfeld, etc.) ist der Standort des neuen EDEKA-Marktes in Grafenrheinfeld unattraktiver, weil weiter entfernt als der REWE-Einkaufsmarkt in Schwebheim. Der neue Standort ist nur dann attraktiv, wenn ohnehin notwendige Fahrten die Orte Bergrheinfeld, Schnackenwerth oder Werneck, bzw. die Stadtteile Oberndorf oder Bergl zum Ziel haben. Waren diese Fahrten mit dem Einkaufen verbunden so stellten sie vermutlich schon heute einen Kaufkraftabfluss dar, da auf dieser Strecke auch heute nur Vollsortimenter in Bergrheinfeld, Werneck oder Schweinfurt, bzw. Netto-Discounter in Grafenrheinfeld oder der aktuelle EDEKA-Markt in Grafenrheinfeld liegen.

Die Hauptverkehrsbeziehungen sind nach wie vor die Verbindung zur B 286 in Richtung Schweinfurt, bzw. über Grafenrheinfeld in Richtung Schweinfurt-Maintal. Für diese Fahrbeziehungen ist der Standort des geplanten Einkaufszentrums „MainCenter“ nur mittels zum Teil erheblichen Umwegen erreichbar.

Auch wenn zugestanden werden muss, dass ein neuer Markt attraktiver ist als ein Einkaufsmarkt, der schon länger besteht, so liegt es doch vor-

dringlich an der Preisgestaltung, der Kundenströme evtl. verstärken oder schwächen kann.

Somit kann gefolgert werden, dass es zu keinen wesentlichen Veränderungen und damit auch zu keinen wesentlichen Kaufkraftabflüssen aus Röhlein kommen wird die über das hinausgehen was auch heute schon aus Röhlein an Kaufkraft abfließt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

### 3.12. Handwerkskammer für Unterfranken, Schreiben vom 27.07.2021

3.12.1. Über Jahrhunderte prägte das innerörtlich angesiedelte konsumnahe Handwerk durch seine Angebote eine „lebendige“ Ortsmitte. Angesichts der demographischen Entwicklung sehen wir als Handwerkswirtschaft es als zwingend notwendig an, die innerörtlichen Strukturen aufrecht zu erhalten und zu stärken. Bei der Ausweisung von großflächigem Einzelhandel am Rande von Städten und Gemeinden ist vor allem das Lebensmittelhandwerk existenzbedrohend betroffen.

Gestatten Sie uns an dieser Stelle einige grundsätzliche Anmerkungen zum großflächigen Einzelhandel:

Bisher befanden sich die zentralen Handels- und Marktbereiche innerhalb der Ortskerne der Gemeinden und Städte. Der Verbraucher bedienten sich mehrerer Verkaufseinheiten innerorts. Nun findet eine Verlagerung dieser Handels- und Marktbereiche zum großflächigen Einzelhandel statt. Das weitere Bestehen dieses innerörtlichen fußläufigen Lebensmittelhandwerks ist gerade für die ältere Bevölkerung, die innerhalb des Ortskerns wohnt sehr wichtig. Der Grundgedanke der Kommunen die Nahversorgung zu sichern, führt immer mehr zu einem „Wettrüsten“ zwischen großflächigen Lebensmitteleinzelhändlern und Lebensmitteldiscountern. Unternehmensziel der ausgesprochen groß dimensionierten Lebensmitteleinzelhändler ist nicht die Verbesserung der Versorgungslage, sondern die Besserpositionierung in einem knallharten Markt. Unseres Erachtens soll eine Planung jedoch auch die Folgen der nächsten Jahrzehnte berücksichtigen. Für Städte und Gemeinden bedeuten die Geschäftsaufgaben gerade innerörtlicher kleinerer Verkaufseinheiten und die Zentralisierung eine Verminderung der Leistungsfähigkeit und den Verlust der Attraktivität der Ortskerne sowie zunehmende Leerstände. Folge davon sind die Verödung der Innenstädte und das Fehlen sozialer Funktionen. Das Lebensmittelhandwerk ist für ein funktionierendes soziales System einer Kommune besonders wichtig. Ebenso zeigt sich in der Praxis oft, dass gerade für die Zielgruppe „nicht mobile Bürger“ die großflächige Versorgung schlecht zu erreichen ist. Zwar stehen zumeist gute Anbindungswege zur Verfügung, jedoch erweist sich die Strecke für die meisten der nicht mobilen Bürger als fußläufig zu weit und nur direkt angrenzende Wohngebiete können hier profitieren.

Grundsätzlich sehen wir somit in der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel durch Vollsortimenter und Discounter eine direkte Gefahr für das innerörtliche Lebensmittelhandwerk. Nach unseren Informationen handelt es sich bei der Ausweisung der Fläche um eine Verlagerung, Neugestaltung und Erweiterung der Verkaufsfläche des bisherigen, an einem anderen örtlichen Standort befindlichen EDEKA-Marktes. Ob eine Sortimentserweiterung erfolgen soll ist nicht bekannt. Sollte keine Sortimentserweiterung im Bereich Back-, Fleisch- und Wurstwaren erfolgen und das bisherige Angebot so beibehalten werden, werten wir die Gefahr für das umliegende Lebensmittelhandwerk durch den Lebensmittelvoll-

sortimenter geringer als bei einer Neuansiedelung.

In der Begründung des Bebauungsplans ist festgelegt, dass der geplante Gastronomiebereich mit einem Vertreter des Bäckerhandwerks besetzt werden soll. Dadurch wird dem Lebensmittelhandwerk die Möglichkeit gegeben seine Produkte ebenfalls zu präsentieren. Wir bitten diese Planung so umzusetzen, auch wenn die Festsetzung in dieser Form aus den textlichen Festsetzungen genommen werden sollte.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Planung so umgesetzt, dass auch das Lebensmittelhandwerk die Möglichkeit erhält seine Produkte zu präsentieren.

Im Übrigen kann man die von der Handwerkskammer dargestellte und beklagte Entwicklung, bereits seit mind. 50 Jahren beobachten. Diese Entwicklungen haben nicht nur das Lebensmittelhandwerk verändert, sondern auch in anderen Lebensbereichen zu Konzentrationen geführt (z. B. Schule). Diese allgemeine Entwicklung lässt sich durch punktuelle Gegenmaßnahmen nicht zurückdrehen. Das Lebensmittelhandwerk hat dies erkannt und schon lange darauf reagiert. Bäckereien und Metzgereien haben mittlerweile Filialsysteme aufgebaut oder sogar bereits mobile Verkaufseinrichtungen in Betrieb genommen. Zudem suchen sie die Nähe zu Vollsortimentern. Während kleine Orte unter 1.000 Einwohnern heute weder einen Bäcker, einen Metzger, noch einen sog. „Tante-Emma-Laden“ oder gar eine Gaststätte besitzen, können sich in den zentralen Lagen größerer Orte die örtlichen Lebensmittelproduzenten mit einem spezialisierten Angebot durchaus gegen die Konkurrenz am Ortsrand behaupten und so nach wie vor zu einem lebendigen Dorfleben beitragen.

Der Bäcker und der Metzger in dem heute vorhandenen EDEKA-Markt werden in dem neuen Markt weitergeführt. Zudem hat der Betreiber signalisiert, dass er den Betrieb des heute vorh. Lebensmittelmarktes einstellen wird.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 2**

**Gemeinderat Herr Weidinger war bei der Abstimmung nicht anwesend.**

3.13. Staatl. Bauamt – Straßenbauverwaltung, Schreiben vom 01.10.2021

3.13.1. Sämtliche Kosten, die mit dem Bau und dem Bestand des Kreisverkehrs im Zusammenhang stehen sind von der Gemeinde Grafenrheinfeld zu tragen.

Vor dem Zeitpunkt, zu dem der Bebauungsplan rechtskräftig werden soll, ist hinsichtlich des Baus und des Unterhaltungsmehraufwandes durch die Anlage eines Kreisverkehrs eine Ablösungsvereinbarung mit der Straßenbauverwaltung abzuschließen.

Die Berechnung der Ablösebeträge hat durch die Gemeinde Grafenrheinfeld bzw. ein von ihr beauftragtes Fachbüro nach der aktuellen „Ablösungsbeträge-Berechnungsverordnung“ (ABBV) zu erfolgen. Die Kosten, die mit der Berechnung der Ablösebeträge im Zusammenhang stehen, sind von der Gemeinde Grafenrheinfeld zu tragen. Die Berechnung der Ablösebeträge ist der Straßenbauverwaltung zur Prüfung vorzulegen.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die entsprechenden Berechnungen und vertraglichen Regelungen vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.13.2. Unter Punkt A12 Verkehrsflächen im Plan des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zu vermerken, dass eine mögliche Absturzsicherung (Geländer) am kombinierten Geh- und Radweg mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen ist.

Ein statischer Nachweis des Blocksatzes/Gabionenwand ist zu führen und der Genehmigungsbehörde am Landratsamt Schweinfurt vorzulegen.

**Beschluss:** Den Anregungen wird gefolgt und unter A12 vermerkt, dass eine mögliche Absturzsicherung am kombinierten Geh- und Radweg mit dem Staatl. Bauamt abzustimmen ist. Ein statischer Nachweis über die Gabionenwand wird der Baugenehmigungsbehörde vorgelegt.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.13.3. Hinweis für den FNP

Wir weisen darauf hin, dass im Flächennutzungsplanentwurf der gemeindliche Adam-Tasch-Weg als Verkehrsfläche ausgewiesen werden sollte.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Planentwurf mit den in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen hinsichtlich der zu den während der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die erneute öffentliche Auslegung nach gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung erfolgt für die Dauer eines Monats.

Zudem sollen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 14 anwesend.

---

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Grafenrheinfeld, 22. Oktober 2021

Andrea Ullrich

