



fmp design engineering GmbH
Karl-Götz-Str. 5
97424 Schweinfurt

Datum
23.12.2020

Gemeinde Grafenrheinfeld, Landkreis Schweinfurt
7. Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „MainCenter“
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der im Betreff genannten Bauleitplanung wird beabsichtigt, die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes durch die Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel zu ermöglichen. Die Planung hat einen Umfang von ca. 1 ha.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu oben genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Main-Rhön (RP 3) festgesetzt sind. Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

Postfachadressen

Regierung von Unterfranken
Postfach 63 49
97013 Würzburg

Bankverbindung
BIC: BYLADEM33
IBAN: DE75700500000001190315

Hausadresse

Regierung von Unterfranken
Peterplatz 9
97070 Würzburg

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5
Haltestelle Neubaustraße

Dienstgebäude

H = Peterplatz 9
S = Stephanstraße 2
G = Georg-Eydel-Str. 13
A = Albert-Einstein-Str. 1
Hö = Hörleingasse 1

Telefon (09 31) 3 80 - 00

Fax (09 31) 3 80 - 22 22
E-Mail
poststelle@reg-ufir.bayern.de
Internet
<http://www.regierung.unterfranken.bayern.de>

Sie erreichen uns in

Kernzeiten

Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr
13:30 - 16:00 Uhr
Fr 8:30 - 12:00 Uhr
oder nach telefonischer
Vereinbarung

1. Einzelhandelsfestlegungen:

Das Vorhaben trägt den Grundsätzen B IV 2.4.1 und 2.4.2 des Regionalplans Main-Rhön (RP3) Rechnung, wonach für die gesamte Region eine bedarfsgerechte Warenversorgung anzustreben ist.

Die Lage wird als städtebaulich integriert im Sinne von Ziel 5.3.2 LEP bewertet. Gemäß Ziel 5.3.1 LEP dürfen Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVo sowie für Agglomeration (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen. Die Größe des Vollsortimenters sowie des Getränkemarktes entsprechen mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche der Ausnahme zu Ziel 5.3.1 LEP.

Bezüglich des Bäckers bzw. der Gastronomieflächen hat die FMP design engineering GmbH der Regierung von Unterfranken folgende beabsichtigte Änderung der Festsetzung zukommen lassen:

Anstatt „Zusätzlich ist ein Bäcker incl. Café (Gastronomie) mit max. 150 m² zulässig“ soll nun gelten: „Zusätzlich ist eine Gastronomiefläche mit maximal 150 m² zulässig.“

Dieser Satz soll in der Fassung, die nach §3 Abs. 2 BauGB ausgelegt wird, eingefügt werden und den bisherigen letzten Satz der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter A1 Art der baulichen Nutzung ersetzen.

Durch diese Änderung wird sichergestellt, dass keine Agglomeration i.S.v. Ziel 5.3.1 LEP entstehen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung zum Bebauungsplan u.a. auf S. 5 unter Punkt 2.1 folgende Textstelle zu finden ist, welche vor Zustimmung ebenfalls anzupassen ist:

„Die Größe des Vollsortimenters entspricht mit 1.200 m² Verkaufsfläche der Ausnahme zu Ziel 5.3.1 LEP. Der Getränkemarkt stellt für sich betrachtet, aufgrund seiner Größe sowie auch in Kombination mit einem Vollsortimeter, kein Einzelhandelsprojekt im Sinne von 5.3.1 LEP dar.“

Dies ist nicht korrekt. Mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² stellt auch der Getränkemarkt ein Einzelhandelsprojekt im Sinne von 5.3.1 LEP dar. Es wird daher vorgeschlagen, die Textpassage folgendermaßen zu ändern:

„Die Größen des Vollsortimenters sowie des Getränkemarktes entsprechen mit jeweils 1.200 m² Verkaufsfläche der Ausnahme zu Ziel 5.3.1 LEP“.

2. Natur- und Hochwasserschutz:

Die Planung der verkehrlichen Erschließung und des öffentlichen Böschungsgrünes liegen im Bereich des Überschwemmungsgebietes des Mains und Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet außerhalb der naturschutzrechtlich ausgewiesenen Gebiete.

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu. Ihnen ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Ziel 7.1.2 LEP, B I 2.1 i. V. m. Anhang 3 Karte „Landschaft und Erholung“ RP 3). Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet umfasst die siedlungsfreien Bereiche im Maintal.

Gemäß Ziel B I 3.1.3 RP 3 sollen Überschwemmungsgebiete als Freiflächen erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder in Freiflächen umgewandelt werden und u. a. soll mindestens innerhalb des Abflussbereichs der Gewässer die standortgerechte Grünlandnutzung erhalten bzw. wiederhergestellt werden; nach Grundsatz B I.3.3.1.1 LEP ist es von besonderer Bedeutung, Überschwemmungsgebiete von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

Im Ergebnis werden aus raumplanerischer Sicht keine Einwände erhoben, sofern die oben genannten Korrekturhinweise wie mitgeteilt geändert werden und die zuständigen Fachbehörden (Naturschutz und Wasserwirtschaft) der Planung (ggf. mit Maßgaben) zustimmen.

Hinweise:

Nach dem hiesigen Planungs- und Bestandskartenwerk betreffen u.a. die folgenden Einrichtungen, Festsetzungen bzw. Planungen das Untersuchungsgebiet; daher sollten, falls nicht bereits geschehen, auch die jeweils zuständigen Stellen beteiligt werden:

- Gasleitung Bergrheinfeld-Röthlein-Schwebheim-Grettstadt
- Maintalradweg.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Grafenrheinfeld dem Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen zuzuordnen ist. Die Bezeichnung „Verdichtungsraum“ (S. 2 der Begründung zum Flächennutzungsplan) sollte dementsprechend angepasst werden. Siehe hierzu auch die Raumstrukturkarte des Regionalplans Main-Rhön unter https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/aufgaben/bereich2/sq24/r3_20180710_raumstruktur_karte.pdf.

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

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

Mit freundlichen Grüßen