

Landratsamt Schweinfurt · Postfach 14 50 · 97404 Schweinfurt

Gemeinde Grafenrheinfeld

97506 Grafenrheinfeld

Auskunft erteilt Ihnen

Unser Zeichen/ Kassenzeichen
Bitte bei Antwort/Zahlungen/Rückfragen
immer angeben!

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

-

E-Mail:

Datum: 26.01.2026

Vollzug der Baugesetze;

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Maincenter“ der Gemeinde Grafenrheinfeld

Anlagen: 1 fachtechnische Stellungnahme des Kreisbauamts
1 fachtechnische Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Kreisbauamt und die Untere Immissionsschutzbehörde haben die Planung (Datum des Planentwurfs: 10.11.2025) mit den beiliegenden fachtechnischen Stellungnahmen beurteilt.

Im Übrigen wird folgendes mitgeteilt:

1. Nach hiesigem Verständnis ersetzt der vorgelegte Bebauungsplan den bisherigen Bebauungsplan Maincenter vollumfänglich. Zur Klarheit wird daher empfohlen, die Bezeichnung des Bebauungsplans noch mit dem Zusatz „und Neufassung“ zu versehen (z.B. „1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans Maincenter“). Die „Erweiterung“ wäre damit auch mit umfasst.
2. Bei der Sondergebietsfläche „Drogeriemarkt“ sollte ggf. nochmals überdacht werden, ob die Festlegung auf die konkrete Nutzung Drogerie zwingend erforderlich ist. Sollte sich, aus welchen Gründen auch immer, kein Drogeriemarkt zur Ansiedlung finden, wäre die Fläche für andere Einzelhandelsnutzungen erst nach einer Bebauungsplanänderung verfügbar, da hier eine konkrete Ausbildung des Einzelhandelsgeschäfts als Nutzungsart festgesetzt ist.

Hausanschrift

Landratsamt
Schweinfurt
Schrammstraße 1
97421 Schweinfurt

Kontakt

Telefon-Vermittlung 09721 / 55-0
Telefax-Nummer 09721 / 55-337
E-Mail info@lrasw.de
Internet www.landkreis-schweinfurt.de

Öffnungszeiten

Montag – Freitag 08.00 - 12.00 Uhr
Dienstag 14.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 14.00 - 17.00 Uhr
Terminvereinbarungen sind erwünscht

Bankverbindung

Sparkasse Schweinfurt-Haßberge
BIC BYLADEM1KSW
IBAN DE37 7935 0101 0570 0500 05

3. In der Zeichenerklärung sollte die grau hinterlegte Geltungsbereichsgrenze mit dem Zusatz „Erstfassung“ versehen werden.
4. In der Festsetzung A 14 a wird auf die Schallschutzgutachten G 1 und G 2 als Bestandteile des Bebauungsplans verwiesen. Es wird empfohlen die entsprechenden Gutachten genau zu bezeichnen (z.B. Bezeichnung, Berichtsnummer und Datum) um hier eine eindeutige Zuordnung zu gewährleisten. Im Übrigen wird mitgeteilt, dass in den Unterlagen, die im Rahmen der Beteiligung vorgelegt wurden, nur ein Gutachten enthalten war (02_BPL_Teil_G1_Schallimmissionsschutz_2025-10-21.pdf).
5. Fraglich ist bei der Festsetzung der Emissionskontingente unter A 14 b, wer hier wie einen entsprechenden Nachweis über die Einhaltung zu erbringen hat. Es wird daher empfohlen, eine Ergänzung der Festsetzung vorzunehmen (z.B. „Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist im Genehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen“; vgl. hierzu auch Ziff. 9.3 der Begründung).
6. Es ist fraglich, ob sich für die Festsetzung A 16 im abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB eine Rechtsgrundlage findet. So verweist § 9 Abs. 4 BauGB auf landesrechtliche Vorschriften die in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Diese finden sich in Art. 81 Abs. 1 BayBO wieder. Die Verfahrensvorschrift des Art. 58 BayBO ist jedoch nicht Teil dieser Regelung. Es handelt sich hierbei um eine Verfahrensvorschrift der Bayerischen Bauordnung, die dem Grunde nach nichts mit dem Bauplanungsrecht zu tun hat. Da die Weichenstellung hinsichtlich der Frage ob ein Genehmigungsfreistellungsverfahren oder ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist jedoch der Gemeinde unterliegt (vgl. Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BayBO), könnte die Festsetzung ggf. unter den Hinweisen aufgeführt werden. Um kritische Überprüfung wird gebeten.
7. Hinsichtlich der Ziele der Raumordnung (insbes. kumulierte Verkaufsflächen, siehe Ziff. 3 der Begründung) ist der Stellungnahme der höheren Landesplanungsstelle bei der Regierung von Unterfranken ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Es wird darauf hingewiesen, dass Ziele der Raumordnung nicht einer gemeindlichen Abwägung unterliegen.
8. Der vorgelegte Planentwurf stimmt derzeit noch nicht mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans überein. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert (9. Änderung). Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan grundsätzlich erst dann in Kraft gesetzt werden kann, nachdem die Flächennutzungsplanänderung wirksam geworden ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

