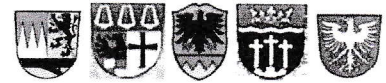


28. Dez. 2020

sl *m*



REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN

Regionaler Planungsverband Main-Rhön
Landratsamt Bad Kissingen – Postfach 18 20 – 97685 Bad Kissingen

FMP design engineering GmbH
Architekten + Ingenieure
Karl-Götz-Str. 5
97424 Schweinfurt

Datum 23.12.2020

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

Der Regionale Planungsverband Main-Rhön (RP 3) nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff 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):

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.

Um sicherzustellen, dass keine Agglomeration i.S.v. Ziel 5.3.1 entstehen kann sind folgende redaktionelle Anpassungen notwendig:

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.

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 regionalplanerischer Sicht keine Einwände erhoben, sofern die oben genannten Korrekturhinweise übernommen werden und die zuständigen Fachbehörden (Naturschutz und Wasserwirtschaft) der Planung (ggf. mit Maßgaben) zustimmen.