



## Auszug aus der Niederschrift des Gemeinderates der Gemeinde Nordheim v.d.Rhön am 22.03.2018 Dorfgemeinschaftshaus Neustädtles

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war **öffentlich**.

### **TOP 6    Bebauungsplan; Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Heufurter Straße" im Bereich der FINr. 2021, 2021/2, 2022 und Tifl, 2046 der Gemarkung Nordheim**

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.09.2017 den vorgelegten Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (BP) „Sondergebiet Einzelhandel Heufurter Straße“ (Planungsstand 21.09.2017) und die hierfür notwendige 2. Flächennutzungsplanänderung (FNP) (Planungsstand 21.09.2017) nebst Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die Planunterlagen zur Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und zur Frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB offengelegt. Dieses wurde mit Amtlicher Bekanntmachung vom 29.09.2017 in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde und im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Fladungen veröffentlicht. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit eMail vom 05.10.2017 zur Stellungnahme aufgefordert.

Nach §1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) (7) hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Belange können von Fall zu Fall unterschiedliches Gewicht haben und einander entgegenstehen; schon deswegen lassen sie sich nicht in jedem einzelnen Fall uneingeschränkt verwirklichen. § 1 Abs. 7 BauGB schreibt daher vor, dass die Gemeinde die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen hat.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen und vom Gemeinderat separat zu behandeln und zu beschließen. Den Gemeinderätinnen und Gemeinderäten wurde bereits der Entwurf der Beschlussvorlage in der Sitzung des Gemeinderates am 08.03.2018 zum Einlesen, Vorbereiten und zur Klärung von möglichen Fragen in der VGem. Fladungen übergeben. Die vollständigen Stellungnahmen liegen in der Kämmerei der Verwaltungsgemeinschaft Fladungen und während der Gemeinderatssitzung für alle Gemeinderätinnen und Gemeinderäte zur Einsichtnahme bereit.

### **I. Frühzeitige Behördenbeteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB „Scoping“) gem. § 4 Abs. 1. BauGB**

#### **1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt a.d. Saale**

##### **Hinweis:**

In der Heufurter Str. 24 befindet sich der viehlos wirtschaftende Betrieb Keller. (...)  
[Stellungnahme abgegeben am 26.10.2017]

##### **Abwägung und Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren und der Planung berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig beschlossen; da Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

## **2. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg**

### **Hinweis:**

(...) die ext. Ausgleichsflächen werden der Gemeinde Nordheim v.d.R. im Zuge des Verfahrens über die Teilnehmergeinschaft Nordheim v.d.R. 5 gegen Kostenerstattung bereitgestellt.  
[Stellungnahme abgegeben am 12.10.2017]

### **Abwägung und Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren und der Planung berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig beschlossen; da Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

## **3. Bayerische Rhöngas GmbH, Bad Neustadt a.d. Saale**

### **Keine Hinweise und Bedenken.**

[Stellungnahme abgegeben am 06.10.2017]

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **4. Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle, Würzburg**

### **Hinweis:**

Die Bewirtschaftung der an das geplante Gebiet angrenzenden Flächen muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein, auch die Zufahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen erhalten bleiben. Weiterhin müssen die Sondergebietsflächen so gestaltet werden, dass landwirtschaftliche Restflächen auch in Zukunft leicht zu bewirtschaften sind.

Kommt es bei den Baumaßnahmen zu einer Beschädigung des Wegenetzes, so sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme die Wirtschaftswege und Grünwege wieder in den ursprünglich guten Zustand zu versetzen.

Der Verlust des guten Ackerbodens sollte in Bezug auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" bzw. Schutz des anstehenden Oberbodens gemäß DIN 18915/3 abgemildert werden indem man den beim Bau anfallenden Mutterboden den heimischen Landwirten zur Bodenverbesserung schlechter Äcker (Auffüllungshöhe bis 20 cm) zur Verfügung stellt.

Der Bayerische Bauernverband bittet folgenden Hinweis im Flächennutzungsplan aufzunehmen: "Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberboden sind für Bodenverbesserungen in der heimischen Landwirtschaft zu verwenden.

[Stellungnahme abgegeben am 23.10.2017]

### **Abwägung und Beschluss:**

Der Hinweis zum Umgang mit Boden wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen und im weiteren Verfahren und der Planung berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

### **Abstimmungsergebnis:**

mehrheitlich beschlossen; da Ja 8 Nein 1 Anwesend 9

## **5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bauleitplanung, Memmelsdorf**

### **Hinweis:**

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. (...) [Stellungnahme abgegeben am 10.11.2017]

### **Abwägung und Beschluss:**

Die Festsetzung zu diesem Hinweis ist bereits in Nr. 4.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten und wird somit im weiteren Verfahren und der Planung berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig beschlossen; da Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

## **6. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nürnberg**

**Keine Stellungnahme abgegeben.**

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **7. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Nürnberg**

**Keine Stellungnahme abgegeben.**

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **8. DB Immobilien, Region Süd, München**

**Keine Hinweise und Bedenken.**

[Stellungnahme abgegeben am 03.11.2017]

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **9. Deutsche Post AG, Direktion Nürnberg BIC, Nürnberg**

**Keine Stellungnahme abgegeben.**

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **10. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Bamberg**

**Keine Hinweise und Bedenken.**

[Stellungnahme abgegeben am 19.10.2017]

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **11. Handwerkskammer für Unterfranken, Schweinfurt**

### **Hinweis :**

(....) 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.

(....)

Unserer Kenntnis nach bestehen zurzeit innerhalb der Gemeinde Nordheim v.d. Rhön eine Bäckereiverkaufsstelle sowie eine Metzgereiverkaufsstelle. Es ist nachvollziehbar, dass die Gemeinde Nordheim v.d. Rhön die Sicherstellung der Nahversorgung ihrer Bürger/ innen durch die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel mit umfangreichem Sortiment sichern möchte. Jedoch können gerade für das Lebensmittelhandwerk vor Ort Umsatzeinbußen befürchtet werden, die zu Ladenschließungen führen können. Das weitere Bestehen des innerörtlichen fußläufigen Lebensmittelhandwerks ist insbesondere für die ältere Bevölkerung sehr wichtig.

In Unterfranken verzeichnen wir, wie im gesamten Bundesgebiet, im Lebensmittelhandwerk rückläufige Betriebszahlen. Daher ist es wichtig, dass bei örtlichen Planungen die Belange dieser mittelständischen Betriebe berücksichtigt werden, um deren Erhalt weiter zu sichern. Für das Vorhaben sowie für die geplante Bereitstellung einer Bäckereiverkaufsstelle ist es daher dringend erforderlich, dass das örtliche Handwerk in die Planungen mit eingebunden wird. [Stellungnahme abgegeben am 19.10.2017]

### **Abwägung und Beschluss:**

Insbesondere im ländlichen Raum wird der gesamte Bäckerei-Bereich (inkl. Backshop und Sitzgelegenheiten) nach einer Vorabprüfung des Einzelhandelsbetreibers an einen bestenfalls ortsansässigen Bäckereibetrieb vergeben (verpachtet). Sollte es am Ort keinen geeigneten Bäcker geben, wird die Suche nach geeigneten Betrieben aus dem Bäckerhandwerk auf den näheren Umkreis ausgedehnt.

Der Metzgereibereich bleibt in der vollständigen Eigenständigkeit des Einzelhandelsbetreibers. Selbstverständlich wird es seitens des Einzelhandelsbetreibers begrüßt und auch gefördert, dass ortsansässige Metzgereien den geplanten Einzelhandel mit regionalen Produkten beliefern. Dieses gilt sowohl für den Thekenverkauf als auch für den Verkauf aus den Kühlregalen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren und der Planung berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig beschlossen; da Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

## **12. Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt, Würzburg**

### **Keine Hinweise und Bedenken.**

[Stellungnahme abgegeben am 13.11.2017]

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **13. Kreisheimatpfleger Stefan Kritzer, Heustreu**

### **Keine Stellungnahme abgegeben.**

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## 14. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Hilpolstein

Keine Stellungnahme abgegeben.

### Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

## 15. Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Bad Kissingen

### Bedenken:

1. Landesplanerische Stellungnahme

(....)

Nach den Festlegungen des LEP 2013 stellt der Vollsortimenter einen Nahversorgungsbetrieb dar und ist mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> für sich gesehen landesplanerisch zulässig.

Der Getränkemarkt bildet gem. aktueller Rechtsprechung (Urteil vom 28.02.2017, Az. 15 N 15.2042), nach der eine landesplanerisch relevante Agglomeration, die zur Behandlung als ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LEP 2013 führt, aus vielen oder auch nur aus zwei Betrieben bestehen kann, mit dem o.g. Nahversorgungsbetrieb eine Agglomeration. Eine **derartige Agglomeration** ist gem. Ziel 5.3.1 LEP 2013 in dem nicht zentralen Ort Nordheim **unzulässig**.

Das LEP 2013 wird derzeit fortgeschrieben. Aktuelle Fortschreibungsentwürfe deuten darauf hin, dass die im Sondergebiet Einzelhandel formulierten Festlegungen zukünftig zulässig sein könnten. Klarheit hierüber kann erst das rechtsgültige, fortgeschriebene LEP geben. Zeitlich ist damit zu rechnen, dass das geänderte LEP etwa im ersten Quartal 2018 Rechtskraft erhält.

Vor diesem Hintergrund wird sich der Regionale Planungsverband Main-Rhön bezüglich der Festsetzungen im „Sondergebiet Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ abschließend erst im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und nach Inkrafttreten der o.g. Fortschreibung des LEP äußern. [Stellungnahme abgegeben am 06.11.2017]

### Abwägung und Beschluss:

Am 01.03.2018 trat die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) in Kraft. Hierin wird festgelegt, dass Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig sind. Darüber hinaus wird festgeschrieben, dass diese Ausweisungen unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig sind und nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 unterliegen.

In der Begründung zu Ziel Nr. 5.3.1 wird nunmehr ausgeführt, dass neben Betrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen von mindestens 3 Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst sind.

Vor dieser geänderten Rechtslage treffen die Ausführungen des Vertreters der Stadt Fladungen nicht zu. Ein Verstoß gegen Raumordnungsrecht ist grundsätzlich am LEP zu messen, da die Regionalpläne an das Bayerische Landesplanungsgesetz und an das Landesentwicklungsprogramm anzupassen sind. Hieraus ergibt sich der Vorrang des LEP.

Das LEP steht jedoch der Ausweisung eines Sondergebiets für Einzelhandel in der Gemeinde Nordheim v. d. Rhön nicht entgegen, da die Ausnahme des Ziels für Nahversorgungsbetriebe in Ziff. 5.3.1 des LEP anwendbar ist. Danach ist es auch bei Vorliegen eines Einzelhandelsgroßprojekts i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO möglich, Nahversorgungsbetriebe mit bis zu 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden auszuweisen; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinde zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.

Hierbei ist es auch möglich, dass 2 Betriebe nebeneinander ausgewiesen werden, deren Verkaufsflächen insgesamt 1200m<sup>2</sup> überschreiten, da keine Agglomeration vorliegt, also eine Zusammenrechnung der Verkaufsflächen gerade nicht notwendig ist. Eine Agglomeration ist nach der Begründung zum neuen LEP erst bei mindestens 3 Einzelhandelsbetrieben anzunehmen. Aus diesem Grund erfolgt vorliegend eine getrennte Beurteilung der Betriebe, wie sie die Begründung zum LEP zu Ziel Nr. 5.3.1 vorsieht. Bei einer getrennten Beurteilung des Vollsortimenters und des Getränkemarktes ergibt sich jeweils aber keine Überschreitung der festgelegten Verkaufsfläche in der Ausnahme von Ziel 5.3.1 des LEP.

Da für jeden Betrieb damit die Ausnahme von Ziel Nr. 5.3.1 für Nahversorgungsbetriebe Anwendung findet, gelten auch die neuen Ergänzungen des LEP im Hinblick auf die Funktionszuweisung durch das Zentrale-Orte-System. Demgemäß sind die Ausweisungen unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig, weshalb die höhere Funktionszuweisung der Stadt Fladungen der Ausweisung nicht entgegengehalten werden kann.

Dem Ziel Nr. 5.3.2 des LEP wird ebenfalls entsprochen, da die Ausweisung an einem städtebaulich integrierten Standort erfolgt.

Vor dieser geänderten Rechtslage ist das Vorhaben landesplanerisch zulässig. Hinsichtlich der weiteren Abwägung zur Verträglichkeit mit den Zielen des LEP in der Fortschreibung zum 01.03.2018 wird auf die ausführliche Sachdarstellung und rechtliche Würdigung zur Stellungnahme der Stadt Fladungen, Punkt 45 verwiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren und der Planung berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

#### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig beschlossen; da Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

## **16. Staatliches Bauamt Schweinfurt, Schweinfurt**

#### **Hinweis:**

Mit vorgelegtem BP besteht unter Einhaltung folgender Auflagen Einverständnis:

Die Erschließung erfolgt über den Ausbau der bestehenden Einmündung mit Anordnung einer Linksabbiegerspur auf der B 285. Ausbau und Ablösung des Unterhaltmehraufwandes ist durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Gemeinde Nordheim und dem Staatlichen Bauamt zu regeln.

Die Bepflanzung ist so zu positionieren, dass die Einhaltung der Sichtdreiecke an der Einmündung gewährleistet ist.

Die Oberflächenentwässerung des ausgewiesenen Gebietes hat über die gemeindliche Kanalisation bzw. das gemeindliche Grabennetz zu erfolgen. Die Einrichtungen der Straßenentwässerung dürfen nicht genutzt werden.

Die anbaufreie Zone ist wie dargestellt von jeglicher feststehender Bebauung freizuhalten.  
[Stellungnahme abgegeben am 26.10.2017]

#### **Abwägung und Beschluss:**

Sichtdreiecke wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Oberflächenentwässerung überschüssigen Niederschlagswassers erfolgt über die gemeindliche Kanalisation. Festsetzungen zur Anbauverbotszone wurden in der Planung getroffen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren und der Planung berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

#### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig beschlossen; da Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

## **17. Bayernwerk AG, Schweinfurt**

### **Keine Hinweise und Bedenken.**

[Stellungnahme abgegeben am 10.11.2017]

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **18. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen, Außenstelle Bad Neustadt, Bad Neustadt**

### **Hinweis:**

1. Zur Bereitstellung der Daten für das GDI-Projekt „Bauleitpläne im Internet“ wird gebeten, nach Abschluss des Verfahrens, den rechtskräftigen Bauleitplan (Legende, Hinweis, Festsetzungen (ggf. mit Begründung)) im pdf-Format und das Umfangspolygon des überplanten Gebietes im shp-Format unserem Geodatenansprechpartner zur Verfügung zu stellen sowie die Sachdaten mit dem IZB-Bauleitplanungserfassungstool zu erfassen bzw. zu ergänzen.

2. Bei der Breitbanderschließung sollte darauf geachtet werden, dass das Gebiet mit Glasfaser (FTTB/FTTH) erschlossen wird. Bandbreiten weniger als 100 Mbit/s sind nicht zukunftsfähig. Verfahren wie Vectoring gewährleisten keinen offenen Netzzugang und sind nach der Bayerischen Breitbandrichtlinie nicht förderfähig. [Stellungnahme abgegeben am 10.10.2017]

### **Abwägung und Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren und der Planung berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig beschlossen; da Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

## **19. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen, Bad Kissingen**

### **Hinweis:**

(...) bei Starkregenereignissen ist auch fernab von Gewässern oder auf erhöhten Standorten mit oberflächlich abfließendem Wasser zu rechnen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Niederschlagswasser aus Außeneinzugsbereichen ist gesondert abzuleiten.

Die Leistungsfähigkeit des Schmutzwasserkanals, des Regenwasserkanals und der Kläranlage ist mit dem Abwasserzweckverband „Obere Streu“ abzustimmen.

Die Überlegungen zur Entwässerung entsprechen wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen. Es ist noch zu prüfen, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des Niederschlagswassers erforderlich ist.

Hierzu ist eine Entwässerungsplanung zu erstellen und dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen vorzulegen. Hierbei sind aus fachlicher Sicht die Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153, August 2007 hinsichtlich einer ausreichenden Regenwasserrückhaltung und einer regelgerechten Regenwasserbehandlung zu beachten. [Stellungnahme abgegeben am 13.11.2017]

### **Abwägung und Beschluss:**

Die Prüfung, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des Niederschlagswassers erforderlich ist und auch die Erstellung einer Entwässerungsplanung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bearbeitet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren und der Planung berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig beschlossen; da Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

## **20. Bundesamt f. Immobilien, Umweltschutz, Dienstleistungen d. Bundeswehr, Bonn**

### **Keine Hinweise und Bedenken.**

[Stellungnahme abgegeben am 09.10.2017]

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **21. Bayerisches Geologisches Landesamt LFU, Augsburg**

### **Hinweis:**

Von diesen Belangen wird der vorsorgende Bodenschutz berührt: Im vorliegenden Umweltbericht erfolgt keine differenzierte Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen:

1. Standortpotential für die natürliche Vegetation
2. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden
3. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen
4. Rückhaltevermögen für Schwermetalle (....)

Da die Bodenfunktionsbewertung die Grundlage für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung sowie die anschließende Abwägung bildet, muss diese verbessert bzw. ergänzt werden. Die vorliegende Bewertung einer insgesamt „geringen“ Erheblichkeit des Bauvorhabens auf das Schutzgut Boden kann demnach nicht gänzlich nachvollzogen werden.

(....)

Bei Auffüllungen mit überschüssigem Bodenmaterial, die außerhalb des Bebauungsbereiches stattfinden sollen, ist folgendes zu beachten: Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nach § 12 Abs. 1 BBodSchV dürfen ausschließlich Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731 und Gemische von Bodenmaterial mit bestimmten Abfällen auf- oder eingebracht werden. Als Beurteilungskriterien für die Eignung eines Materials sind Art, Menge, Schadstoffgehalte und physikalische Eigenschaften heranzuziehen. Daneben sind Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften der Böden am Ort des Auf- und Einbringens zu beachten („Gleiches zu Gleichem“). Durch das Auf- und Einbringen darf keine Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung verursacht und muss mindestens eine der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 des BBodSchG genannten Bodenfunktionen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt werden (§12 Abs. 2 BBodSchV).

Der Punkt 3.6 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel Heufurter Straße“ sollte um folgende Formulierung ergänzt werden: „Oberbodensicherung und -wiederandeckung ist nach den Regeln der DIN 18915 und der DIN 19731 durchzuführen.“ [Stellungnahme abgegeben am 23.10.2017]

### **Abwägung und Beschluss:**

Eine differenzierte Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen wird in Absprache mit dem LfU in die Begründung eingearbeitet und die Festsetzungen entsprechend erweitert. An der Planung wird festgehalten.

### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig beschlossen; da Ja 9 Nein 0 Anwesend 9



## **22. E.ON Netz GmbH**

**Keine Stellungnahme abgegeben.**

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **23. Immobilien Freistaat Bayern**

**Keine Stellungnahme abgegeben.**

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **24. Eisenbahnbundesamt Außenstelle Nürnberg, Nürnberg**

**Keine Hinweise und Bedenken.**

[Stellungnahme abgegeben am 07.11.2017]

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **25. VGem. Fladungen, Fladungen**

**Keine Stellungnahme abgegeben.**

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **26. Regierung. von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Augsburg**

**Keine Hinweise und Bedenken.**

[Stellungnahme abgegeben am 06.10.2017]

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **27. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth**

**Keine Hinweise und Bedenken.**

[Stellungnahme abgegeben am 20.10.2017]

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **28. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg**

### **Bedenken:**

#### **1. Landesplanerische Stellungnahme**

(....)

Nach den Festlegungen des LEP 2013 stellt der Vollsortimenter einen Nahversorgungsbetrieb dar und ist mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> für sich gesehen landesplanerisch zulässig.

Der Getränkemarkt bildet gem. aktueller Rechtsprechung (Urteil vom 28.02.2017, Az.15 N 15.2042), nach der eine landesplanerisch relevante Agglomeration, die zur Behandlung als ein

Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LEP 2013 führt, aus vielen oder auch nur aus zwei Betrieben bestehen kann, mit dem o.g. Nahversorgungsbetrieb eine Agglomeration. Eine **derartige Agglomeration** ist gem. Ziel 5.3.1 LEP 2013 in dem nicht zentralen Ort Nordheim **unzulässig**.

Das LEP 2013 wird derzeit fortgeschrieben. Aktuelle Fortschreibungsentwürfe deuten darauf hin, dass die im Sondergebiet Einzelhandel formulierten Festlegungen zukünftig zulässig sein könnten. Klarheit hierüber kann erst das rechtsgültige, fortgeschriebene LEP geben. Zeitlich ist damit zu rechnen, dass das geänderte LEP etwa im ersten Quartal 2018 Rechtskraft erhält.

Vor diesem Hintergrund wird sich die höhere Landesplanungsbehörde bezüglich der Festsetzungen im „Sondergebiet Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ abschließend erst im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und nach Inkrafttreten der o.g. Fortschreibung des LEP äußern.

## **2. Städtebauliche Stellungnahme**

Aufgrund offensichtlich fehlender Alternativstandorte bestehen aus Sicht des Städtebaus gegen die Lage, mit Blick auf den Siedlungszusammenhang, keine Einwände. Im Zusammenhang mit der Thematik „demographischer Wandel“ und der erschwerten Mobilität im ländlichen Raum (siehe Stellungnahme vom 28.07.2016 Streutalallianz) wird jedoch deutlich empfohlen, die fußläufige Verbindung über die Straße „Torwiesen“ in das östlich gelegene Wohngebiet zu stärken und aufzuwerten, um die Einbindung des zukünftigen Einzelhandelsbetriebes in das städtebauliche Gefüge und die Erreichbarkeit ohne PKW zu verbessern. [Stellungnahme abgegeben am 27.10.2017]

### **Abwägung und Beschluss:**

Am 01.03.2018 trat die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) in Kraft. Hierin wird festgelegt, dass Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig sind. Darüber hinaus wird festgeschrieben, dass diese Ausweisungen unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig sind und nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 unterliegen.

In der Begründung zu Ziel Nr. 5.3.1 wird nunmehr ausgeführt, dass neben Betrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen von mindestens 3 Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst sind.

Vor dieser geänderten Rechtslage treffen die Ausführungen des Vertreters der Stadt Fladungen nicht zu. Ein Verstoß gegen Raumordnungsrecht ist grundsätzlich am LEP zu messen, da die Regionalpläne an das Bayerische Landesplanungsgesetz und an das Landesentwicklungsprogramm anzupassen sind. Hieraus ergibt sich der Vorrang des LEP.

Das LEP steht jedoch der Ausweisung eines Sondergebiets für Einzelhandel in der Gemeinde Nordheim v. d. Rhön nicht entgegen, da die Ausnahme des Ziels für Nahversorgungsbetriebe in Ziff. 5.3.1 des LEP anwendbar ist. Danach ist es auch bei Vorliegen eines Einzelhandelsgroßprojekts i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO möglich, Nahversorgungsbetriebe mit bis zu 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden auszuweisen; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinde zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.

Hierbei ist es auch möglich, dass 2 Betriebe nebeneinander ausgewiesen werden, deren Verkaufsflächen insgesamt 1200m<sup>2</sup> überschreiten, da keine Agglomeration vorliegt, also eine Zusammenrechnung der Verkaufsflächen gerade nicht notwendig ist. Eine Agglomeration ist nach der Begründung zum neuen LEP erst bei mindestens 3 Einzelhandelsbetrieben anzunehmen. Aus diesem Grund erfolgt vorliegend eine getrennte Beurteilung der Betriebe, wie sie die Begründung zum LEP zu Ziel Nr. 5.3.1 vorsieht. Bei einer getrennten Beurteilung des Vollsortimenters und des Getränkemarktes ergibt sich jeweils aber keine Überschreitung der festgelegten Verkaufsfläche in der Ausnahme von Ziel 5.3.1 des LEP.

Da für jeden Betrieb damit die Ausnahme von Ziel Nr. 5.3.1 für Nahversorgungsbetriebe Anwendung findet, gelten auch die neuen Ergänzungen des LEP im Hinblick auf die Funktionszuweisung durch das Zentrale-Orte-System. Demgemäß sind die Ausweisungen unabhängig von den zentral-örtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig, weshalb die höhere Funktionszuweisung der Stadt Fladungen der Ausweisung nicht entgegengehalten werden kann.

Dem Ziel Nr. 5.3.2 des LEP wird ebenfalls entsprochen, da die Ausweisung an einem städtebaulich integrierten Standort erfolgt.

Vor dieser geänderten Rechtslage ist das Vorhaben landesplanerisch zulässig. Hinsichtlich der weiteren Abwägung zur Verträglichkeit mit den Zielen des LEP in der Fortschreibung zum 01.03.2018 wird auf die ausführliche Sachdarstellung und rechtliche Würdigung zur Stellungnahme der Stadt Fladungen, Punkt 45 verwiesen.

Im Rahmen der künftigen Straßenausbaumaßnahmen und der städtebaulichen Entwicklung wird die Stärkung und Aufwertung der fußläufige Verbindung über die Straße „Torwiesen“ in das östlich gelegene Wohngebiet zur Einbindung des zukünftigen Einzelhandelsbetriebes in das städtebauliche Gefüge und die Erreichbarkeit ohne PKW berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren und der Planung berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

#### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig beschlossen; da Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

## **29. Regierung von Unterfranken, Katastrophenschutz, Würzburg**

#### **Hinweis:**

zur Stellungnahme des oben genannten FNP-Verfahrens verweisen wir auf die örtlich zuständige Brandschutzdienststelle des Landkreises.

Insbesondere sind zu berücksichtigen:

- Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr,
- Sicherstellung des zweiten Rettungswegs für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern mehr als acht Metern über Geländeoberfläche liegt, oder falls nicht vorhanden - baulich über weitere Treppen (vgl. Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO),
- Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes,
- ausreichende Löschwasserversorgung,
- ausreichende Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz,
- Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten hinsichtlich des Brandschutzes,
- wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich.

Die Brandschutzdienststellen stimmen sich zur Wahrung der Belange des abwehrenden Brandschutzes im Bauleitverfahren mit den Kommandanten der örtlich zuständigen gemeindlichen Feuerwehr ab. [Stellungnahme abgegeben am 10.10.2017]

#### **Abwägung und Beschluss:**

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld wurde am Verfahren beteiligt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren und der Planung berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

#### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig beschlossen; da Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

## **30. Regierung von Unterfranken, Höhere Naturschutzbehörde, Würzburg**

### **Hinweis:**

(...) Gemäß § 33 (1) BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura-2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Weiterhin sind Projekte von ihrer Zulassung oder Durchführung gem. §34 (1) BNatSchG auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000 Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Die in der Begründung zum vorgezogenen BP getroffene Aussage „Diese Schutzgebiete & Biotope werden von der Planung weder eingenommen noch beeinflusst“ ist im Bezug auf die Nichtbeeinflussung des FFH-Gebietes „Bachsystem der Streu mit Nebengewässern“ zu begründen.

Insofern für die Beleuchtung des Betriebsgeländes sowie der Werbeflächen des geplanten Einzelhandels eine insektenfreundliche Beleuchtung verwendet wird, wird von Seiten der HNB davon ausgegangen, dass durch Bau und Betrieb des Einzelhandels keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes vorliegt. Sollte die Beleuchtung auf andere, als die im Folgenden beschriebene, insektenfreundliche Weise durchgeführt werden, ist eine FFH-Vorprüfung und je nach Ergebnis ggf. eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. (...= Beschreibung insektenfreundlicher Beleuchtung)

(...) Es ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei der Umsetzung des BP eintreten können.

(...) In der Anlage I (Abschichtungstabelle) wird auf Seite 4 die Betrachtung der Großen Bartfledermaus nicht abgeschlossen. Von Seiten der HNB wird jedoch davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung der genannten Art zu erwarten ist.

### **AUFLAGEN:**

1. Die Beleuchtung des Betriebsgeländes wie auch der Außenwerbung des Einzelhändlers ist insektenfreundlich zu gestalten.
2. Wenn Auflage Nr. 1 nicht erfüllt wird, ist eine FFH-Vorprüfung und je nach Ergebnis ggf. eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.
3. Die Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen aus der Begründung für den Bebauungsplan, S.31, sind wie dort geschildert durchzuführen.
4. Gehölzrodungen sind zu vermeiden. Unvermeidbare Entfernungen von Gehölzen sind ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit von gehölzbrütenden Vogelarten auszuführen (Hauptbrutzeit ist zwischen 01. März und 30. September), wobei Höhlenbäume nicht entfernt werden dürfen.
5. Abstimmung mit der UNB des LK Rhön-Grabfeld in Bezug auf die weiteren naturschutzrechtlichen Belange, insbesondere die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. [Stellungnahme abgegeben am 10.11.2017]

### **Abwägung und Beschluss:**

Der Umweltbericht wird in Hinblick auf das FFH-Gebiet konkretisiert. Eine Festsetzung zu insektenfreundlicher Beleuchtung wird aufgenommen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen aus der Begründung (Seite 31) sind bereits in den Festsetzungen integriert und sind daher zwingend umzusetzen. Die Einschränkungen zur Gehölzrodung sind ebenfalls in den Festsetzungen integriert.

Die nicht abschließende Betrachtung der Großen Bartfledermaus in der Abschichtungstabelle stellt sich als redaktioneller Fehler heraus. Das fehlende Kreuz wird nachgetragen.

Die UNB des LK Rhön-Grabfeld wurde am Verfahren als TöB beteiligt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren und der Planung berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig beschlossen; da Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**31. Landratsamt Rhön-Grabfeld, Wasserrecht, Bad Neustadt a.d. Saale**

**Keine Hinweise und Bedenken.**

[Stellungnahme abgegeben am 07.11.2017]

**Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

**32. Landratsamt Rhön-Grabfeld, Kreisplanung, Bad Neustadt a.d. Saale**

**Keine Stellungnahme abgegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

**33. Landratsamt Rhön-Grabfeld, Tiefbau, Bad Neustadt a.d. Saale**

**Keine Stellungnahme abgegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

**34. Landratsamt Rhön-Grabfeld, Umweltamt, Bad Neustadt a.d. Saale**

**Hinweis:**

1. Der Grünordnungsplan verweist auf externe Ausgleichsflächen (S. 22) welche im Zuge der Flurbereinigung festgelegt wurden. In allgemeiner Form wird auf überschüssige 298m<sup>2</sup> verwiesen, welche einem anderen Eingriff zugeordnet werden sollen. Hierbei ist es notwendig, detailliert darzustellen, um welche konkreten Flächen es sich handelt.

2. Ausgleichsfläche 1701 Wildacker am Waldrand (517011, Pos. 2) wurde im Zuge der Flurbereinigung als freiwillige Maßnahme geplant. Da die Maßnahme nun als Ausgleich für einen entstehenden Eingriff herangezogen werden soll, ist diese zu optimieren und nicht wie in den Unterlagen beschrieben über fünf, sondern über 25 Jahre zu pflegen und zu erhalten (d. h. Nachsaat im 5 Jahres Turnus).

3. Bei zulässigen Gebäudehöhen von 12m werden die baulichen Anlagen aus nordöstlicher Richtung, insbesondere von dem über den Kappelenweg führenden „Rundwanderweg um Nordheim“ und der Lourdesgrotte stark einsehbar sein. Besonders der Bereich der Lourdesgrotte, welcher von der Bevölkerung augenscheinlich als Naherholung angenommen wird, hat eine deutliche Blickbeziehung zu Flurstück 2022.

Vor diesem Hintergrund wird dringend empfohlen, das geplante Baugebiet auch im Nordosten mit einer umfangreichen Randeingrünung in die freie Landschaft einzubinden. Es wird deshalb vorgeschlagen, die geplante Eingrünung an der nordöstlichen Flurstücksgrenze deutlich zu optimieren, oder auf die gegenüberliegende Wegeseite zu verlagern, um so eine Einbindung in das Landschaftsbild zu erzielen. [Stellungnahme abgegeben am 23.11.2017]

**Abwägung und Beschluss:**

Ein Plan über die Ausgleichsflächen wird bis zur Beteiligung nach § 4 (2) und § 3(2) integriert. Die Ausgleichsfläche 1701 Wildacker am Waldrand (517011, Pos. 2) wird von der Gemeinde Nordheim

v. d. Rhön 25 Jahre lang gepflegt und im 5 Jahres Turnus nachgesät. Dies wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Lourdesgrotte befindet sich im Tal der Streu und wird durch den Grüngürtel entlang der Streu vom Untersuchungsgebiet abgeschirmt. Eine Blickbeziehung ist innerhalb der Vegetationsperiode nicht zu erwarten. In der vegetationsfreien Zeit ist eine Blickbeziehung nur eingeschränkt möglich und zu vernachlässigen.

Sobald der entlang der nordöstlichen Grenze verlaufende Asphaltweg, außerhalb des Geltungsgebietes, einer Erneuerung bzw. Verbreiterung unter Berücksichtigung der Hinweise der Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg (Nr. 28) unterzogen wird, ist auch über eine entsprechende Randeingrünung an dieser Stelle zu entscheiden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren und der Planung berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig beschlossen; da Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**35. Landratsamt Rhön-Grabfeld, Baurecht, Bad Neustadt a.d. Saale**

**Keine Hinweise und Bedenken.**

[Stellungnahme abgegeben am 04.12.2017]

**Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

**36. Landratsamt Rhön-Grabfeld, Gesundheitsamt, Bad Neustadt a.d. Saale**

**Keine Hinweise und Bedenken.**

[Stellungnahme abgegeben am 02.11.2017]

**Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

**37. Landratsamt Rhön-Grabfeld, Hochbau, Bad Neustadt a.d. Saale**

**Keine Stellungnahme abgegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

**38. Landratsamt Rhön-Grabfeld, Amt für Jugend, Familie u. Senioren, Bad Neustadt a.d. Saale**

**Keine Stellungnahme abgegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

**39. Landratsamt Rhön-Grabfeld, Katastrophenschutz, Feuerwehren, Bad Neustadt a.d. Saale**

**Hinweis:**

Brandschutzmaßnahmen:

- Zufahrten zu Gebäuden für Feuerwehrfahrzeuge mit Achslast 10t ausbauen
- Zufahrtsstraßen müssen mit Feuerwehrfahrzeugen (Länge 10m / Breite 2,5m / Wendekreis Durchmesser 18,5m) befahren werden können
- Bei Stichstraßen über 50m Länge, muss am Ende ein Wendeplatz (Durchmesser 18,5m) vorgesehen werden
- Bei einspuriger Straße sind im 100m Abständen Ausweichstellen anzulegen
- Bei Wasserversorgungsanlage sind RL des DVWG (Arbeitsblätter W 405, W 331, W 313, W311) anzuwenden.
- Hydrantenauswahl: 2/3 Unterflur, 1/3 Überflur
- Hydranten in max. Entfernung von 150m und Einhalten von DIN 3221/3222
- Überflurhydranten mit selbstständiger Entleerung mit Sollbruchstelle ausführen
- Unterflurhydranten nur mit Nennweite 80 mm (DN80) einzubauen.
- Absperrung von Hydranten vermeiden oder augenfällige, dauerhafte Kennzeichnung anbringen
- Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbands Deutscher Elektrotechnischer, insb. VDE 0123 entsprechen
- Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr ist entsprechend der Gebietserweiterung zu ergänzen - hierzu ist mit dem Kreisbrandrat rechtzeitig Verbindung aufzunehmen
- Bauanträge die den Brandschutzanforderungen der BayBO nicht entsprechen oder wenn von Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll bzw. Gebäude / Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.
- Sofern im GB Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über natürlicher/festgelegter Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über entsprechende Rettungsgeräte (Leiter für höhere Gebäude) verfügt und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.

[Stellungnahme abgegeben am 11.10.2017]

### **Abwägung und Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren und der Planung berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig beschlossen; da Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

## **40. Landratsamt Rhön-Grabfeld, Staatliches Schulamt, Bad Neustadt a.d. Saale**

**Keine Stellungnahme abgegeben.**

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **41. Landratsamt Rhön-Grabfeld, Technischer Immissionsschutz, Bad Neustadt a.d. Saale**

**Keine Hinweise und Bedenken.**

[Stellungnahme abgegeben am 14.11.2017]

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **42. Katholisches Pfarramt Nordheim v.d.Rhön, Nordheim v.d.Rhön**

**Keine Stellungnahme abgegeben.**

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **43. Evang. Kirchengemeinde , Urspringen**

**Keine Hinweise und Bedenken.**

[Stellungnahme abgegeben am 08.11.2017]

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **44. Gemeinde Hausen, Hausen**

**Keine Hinweise und Bedenken.**

[Stellungnahme abgegeben am 12.10.2017]

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **45. Stadt Fladungen, Fladungen**

### **Bedenken:**

#### **1. Verstoß gegen Ziele des Regionalplans Main-Rhön**

Unter Ziff. A III 1 des geltenden Regionalplans Main-Rhön (Region 3) wird als Ziel festgelegt, dass die Stadt Fladungen ein zentraler Ort der unteren Stufe (Kleinzentrum) ist. Die Gemeinde Nordheim v.d. Rhön hingegen ist nicht als zentraler Ort bestimmt.

Unter Ziff. A III 2 des Regionalplans wird weiterhin als Ziel festgelegt, dass die zentralen Orte die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs mit Gütern und Dienstleistungen sicherstellen sollen. Insbesondere im Grenzbereich zu Thüringen sollen sie so entwickelt werden, dass sie die Versorgungsaufgaben für ihren Einzugsbereich auch unter den geänderten Rahmenbedingungen voll erfüllen können.

Unter Ziff. A III 2. 1 wird für die Kleinzentren im Wege eines Ziels dazu näher konkretisiert, dass diese in der Erfüllung ihrer zentralörtlichen Aufgaben für ihren jeweiligen Nahbereich gesichert und gestärkt werden sollen. Zur vollen Gewährleistung und zur weiteren Verbesserung ihrer zentralörtlichen Funktionsfähigkeit soll dabei in Bezug auf die Stadt Fladungen schwerpunktmäßig vor allem die Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten angestrebt werden.

Dem gegenüber kann sich der Bebauungsplanentwurf nicht auf das Ziel unter Ziff. 5. 3.1 des geltenden Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) stützen. Danach dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Zwar enthält das Ziel die Möglichkeit einer Abweichung für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die in allen Gemeinden errichtet werden dürfen. Die Ausnahme kann jedoch nicht greifen, wenn andere Ziele der Raumordnung verletzt werden.

Vorliegend kann sich das Vorhaben der Gemeinde Nordheim v.d. Rhön schon deshalb nicht auf das Ziel 5. 3. 1 des LEP stützen, weil das geplante Vorhaben aus einem sog. „Lebensmittelvollsortimenter“ mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Getränkemarkt mit 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche besteht. Beide Objekte stehen in einem räumlichen und funktionalen engen Zusammenhang und sind daher als gemeinsames Vorhaben am Maßstab des LEP zu messen. Sowohl der Lebensmittelvollsortimenter als auch der Getränkemarkt sind für eine Nahversorgung



der Bevölkerung geeignet. Mithin liegt hier ein Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> vor.

Die kommunale Planungshoheit der Gemeinde Nordheim v. d. Rhön wird insbesondere durch die Ziele der Raumordnung eingeschränkt. Wenn und soweit Ziele der Raumordnung in einem Landesentwicklungsplan oder einen Regionalplan existieren, sind diese für die Kommune verbindlich und müssen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen beachtet werden (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG). Ziele der Raumordnung sind daher einer Abwägung nicht zugänglich. Sie können nicht "weggewogen" werden, sondern sind zwingender Natur. Die Rechtsprechung dazu ist eindeutig:

Den Zielen (der Raumordnung) kommt die Funktion zu, räumlich und sachlich die zur Verwirklichung der Grundsätze der Raumordnung notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. In ihnen spiegelt sich bereits eine Abwägung zwischen den durch die Grundsätze verkörperten unterschiedlichen raumordnerischen Belangen wider. Sie sind anders als die Grundsätze nicht bloß Maßstab, sondern als räumliche und sachliche Konkretisierung der Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Planungsraumes das Ergebnis landesplanerischer Abwägung. Einer weiteren Abwägung auf einer nachgeordneten Planungsstufe sind sie nicht zugänglich. Die planerischen Vorgaben, die sich ihnen entnehmen lassen, sind verbindlich.

vgl. BVerwG, Urt. v. 18. 9.2003-4 CN 20. 02

Die in Ziff. 5. 3. 1 des LEP genannte Abweichung, wonach Nahversorger bis zu einer Größe von 1.200 m<sup>2</sup> auch in nichtzentralen Orten zulässig sein können, ist nicht dahingehend zu verstehen, dass damit ein Supermarkt in dieser Größenordnung immer und ausnahmslos in allen Gemeinden zulässig wäre. Bei dieser Aussage handelt es sich auch nicht um ein Ziel der Raumordnung, weil es letztlich "inhaltslos" wäre. Regelungsgegenstand ist insoweit nur, dass das eigentliche Ziel, welches unter Ziff. 5. 3. 1 des LEP geregelt ist, für Nahversorgungsbetriebe bis 1. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht gelten soll. Somit verbleibt der Vorrang von Orten, die im zentral-örtlichen Gliederungsprinzip höher eingestuft werden, nach wie vor und ohne Einschränkung dann bestehen, wenn mit der zentralörtlichen Funktionszuweisung auch konkrete Versorgungsaufgaben verbunden sind. Das ist hier der Fall.

Dieser Vorrang des zentralen Ortes gilt gerade auch dann, wenn ein zentraler und ein nichtzentraler Ort in einem direkten Konkurrenzverhältnis stehen und aufgrund der vorhandenen Kaufkraft ein Lebensmittelmarkt nur in dem einen oder in dem anderen Ort errichtet und betrieben werden kann. Hier beträgt die Entfernung zwischen dem in Fladungen bestehenden und auch künftig verfügbaren Standort für einen Einzelhandelsbetrieb zu dem geplanten Vorhaben in Nordheim v.d.Rhön gerade einmal 4,8 km, zudem in unmittelbarer Straßenverbindung. Mit Errichtung des geplanten Marktes in Nordheim v.d. Rhön würde eine Konkurrenzsituation zum bisherigen Standort entstehen, welche einen Ausbau bzw. eine Fortentwicklung des vorhandenen Standortes unter Berücksichtigung der realen Kaufkraftverhältnisse des Einzugsbereichs ausschließt. Damit werden insbesondere die konkretisierenden Ziele unter Ziff. A. 111.2 und A. III. 2. 1 des Regionalplans Main-Rhön verletzt.

Auch wenn der Verordnungsgeber in Bayern zugunsten der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in Kauf genommen hat, dass zentrale Orte mit gewissen Kaufkraftabflüssen leben müssen, wenn großflächige Nahversorger auch in nichtzentralen Orten zulässig sind, geht das jedoch nicht so weit, dass sich in einem zentralen Ort kein Nahversorger mehr ansiedelt bzw. - wie hier - der bestehende Nahversorger sogar schließt, weil in einem nichtzentralen Ort ein Nahversorger errichtet wird.

Die in Ziffer 5. 3. 1 des LEP Bayern 2013 vorgesehene Regelung darf im Ergebnis nicht dazu führen, dass die Nahversorgung in einem zentralen Ort massiv beeinträchtigt wird oder wie im vorliegenden Fall sogar gänzlich wegfällt.

Die Stadt Fladungen ist ausdrücklich als Standort für Einzelhandel ausgewiesen. Folglich würde hier das Verhältnis von zentralem und nichtzentralem Ort faktisch umgekehrt, wenn die Ansiedlung

eines großflächigen Einzelhandelsmarktes mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Nordheim v.d.Rhön dazu führt, dass der Supermarkt/Vollsortimenter im Kleinzentrum Fladungen schließt, so dass die Stadt Fladungen seinen Versorgungsaufgaben für die eigene Bevölkerung und für die Bevölkerung im Verflechtungsbereich nicht mehr nachkommen kann.

Im Ergebnis ist daher ein Bebauungsplan in Nordheim v.d.Rhön, der einen großflächigen Einzelhandelsmarkt vorsieht, rechtlich unzulässig, weil damit gegen verbindliche Ziele der Raumordnung verstoßen wird. Diese rechtlich verbindlichen Zielvorgaben sind auch nicht der planerischen Abwägung zugänglich.

## **2. Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebotes**

Ferner verstößt der vorgelegte Bebauungsplanentwurf gegen das interkommunale Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Danach sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich die betroffenen Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen (§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Diese Vorschrift beschränkt sich somit nicht lediglich auf ein verfahrensrechtliches Abstimmungsgebot bei Vorhaben mit übergemeindlichen Auswirkungen. Vielmehr gibt sie der Kommune mit der stärkeren Zentralitätsfunktion auch materielle Abwehrrechte.

Nach § 2 Abs. 2 BauGB kann sich eine Gemeinde unabhängig davon, welche planerischen Absichten sie für ihr eigenes Gemeindegebiet verfolgt oder bereits umgesetzt hat, gegen unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art, die mit Planungsentscheidungen auf dem Gebiet der benachbarten Gemeinde verbunden sind, zur Wehr setzen. Das interkommunale Abstimmungsgebot schützt dabei nicht die in der Nachbargemeinde angesiedelten Einzelhandelsbetriebe vor Konkurrenz, sondern nur die Nachbargemeinde als Selbstverwaltungskörperschaft und Trägerin eigener Planungshoheit.

Die von der Stadt Fladungen befürchteten Auswirkungen beziehen sich gerade auf ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung. Durch das Vorhaben in der Gemeinde Nordheim v.d.Rhön wird ein vollständiger Kaufkraftabfluss für die Waren des täglichen Bedarfs zu Lasten der Stadt Fladungen hervorgerufen. Es findet nicht etwa eine anteilige Kaufkraftaufteilung statt. Zudem würde am bisherigen Standort des REWE-Marktes ein städtebaulicher Missstand entstehen, nämlich ein Leerstand, für den eine Folgenutzung weder unmittelbar ersichtlich ist, noch z.B. durch eine eigene Bauleitplanung in absehbarer Zeit behoben werden könnte.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass etwaige Ziele des LEP zwar auf den Inhalt einer möglichen Bauleitplanung einwirken, dadurch aber die Rechte unserer Mandantin nach § 2 Abs. 2 BauGB infolge der Normhierarchie nicht überwunden werden.

Die Planung ist daher als unzulässig einzustellen. Sollte dennoch ein entsprechender Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden, wird die Stadt Fladungen hiergegen einen Normenkontrollantrag erheben.

## **3. Weitere Mängel des Bebauungsplanentwurfs**

Weitere Mängel des Bebauungsplanentwurfs berühren nicht die Rechte und Belange unserer Mandantin, so dass darauf derzeit nicht näher einzugehen ist.

[Stellungnahme vom 08.11.2017, vertreten durch die Rechtsanwälte Bohl & Coll., Herr RA Johannes Bohl]

## **Zusammengefasst werden folgende Einwendungen vorgebracht:**

Mit der Planung liege ein Verstoß gegen die Ziele des Regionalplans Main-Rhön (Region 3) vor, da insbesondere die Stadt Fladungen als zentraler Ort der unteren Stufe (Kleinzentrum) in Erfüllung ihrer zentralörtlichen Aufgaben für ihren jeweiligen Nahbereich gesichert und gestärkt werden sollen. So soll schwerpunktmäßig vor allem die Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten angestrebt werden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans könne sich nicht auf das Ziel unter Ziff. 5.3.1 des geltenden Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) stützen. Die Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> für die dort geregelte Ausnahme werde überschritten, sodass die Ausnahme keine Anwendung finde.

Ziele der Raumordnung seien zwingend und daher einer Abwägung nicht zugänglich. Insofern müsse das Ziel unter Ziff. 5.3.1 beachtet werden, sodass der Vorrang von Orten, die im zentralörtlichen Gliederungsprinzip höher eingestuft werden, verbleibe.

Im Übrigen würde eine Neuansiedlung eines Nahversorgers in Nordheim v. d. Rhön dazu führen, dass die Stadt Fladungen ihren Nahversorgungsstandort verliere, somit ihre Versorgungsaufgaben für die eigene Bevölkerung und für die Bevölkerung im Verflechtungsbereich nicht mehr nachkommen könne.

Zur Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebotes wird ausgeführt, dass dieses Gebot sowohl formelle als auch materielle Abwehrrechte begründe. Insofern schütze das Abstimmungsgebot die Nachbargemeinde als Selbstverwaltungskörperschaft und Trägerin eigener Planungshoheit.

Die befürchteten Auswirkungen der Stadt Fladungen würden sich gerade auf ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung beziehen, da das Vorhaben in der Gemeinde Nordheim v. d. Rhön einen vollständigen Kaufkraftabfluss für die Waren des täglichen Bedarfs zu Lasten der Stadt Fladungen hervorrufen würde. Es finde nicht etwa lediglich eine anteilige Kaufkraftaufteilung statt, sondern es würde ein Leerstand am bisherigen Standort des Rewe-Marktes entstehen und somit ein städtebaulicher Missstand. Eine Folgenutzung sei weder unmittelbar ersichtlich noch könne diese durch eigene Bauleitplanung in absehbarer Zeit behoben werden.

### **Abwägung:**

Die Einwendungen des Vertreters der Stadt Fladungen werden zur Kenntnis genommen, an der Planung wird jedoch festgehalten, da weder ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung vorliegt noch das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB verletzt wird.

Am 01.03.2018 trat die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) in Kraft. Hierin wird festgelegt, dass Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig sind. Darüber hinaus wird festgeschrieben, dass diese Ausweisungen unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig sind und nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 unterliegen.

In der Begründung zu Ziel Nr. 5.3.1 wird nunmehr ausgeführt, dass neben Betrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen von mindestens 3 Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst sind.

Vor dieser geänderten Rechtslage treffen die Ausführungen des Vertreters der Stadt Fladungen nicht zu. Ein Verstoß gegen Raumordnungsrecht ist grundsätzlich am LEP zu messen, da die Regionalpläne an das Bayerische Landesplanungsgesetz und an das Landesentwicklungsprogramm anzupassen sind. Hieraus ergibt sich der Vorrang des LEP.

Das LEP steht jedoch der Ausweisung eines Sondergebiets für Einzelhandel in der Gemeinde Nordheim v. d. Rhön nicht entgegen, da die Ausnahme des Ziels für Nahversorgungsbetriebe in Ziff. 5.3.1 des LEP anwendbar ist. Danach ist es auch bei Vorliegen eines Einzelhandelsgroßprojekts i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO möglich, Nahversorgungsbetriebe mit bis zu 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden auszuweisen; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinde zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.

Hierbei ist es auch möglich, dass 2 Betriebe nebeneinander ausgewiesen werden, deren Verkaufsflächen insgesamt 1200m<sup>2</sup> überschreiten, da keine Agglomeration vorliegt, also eine Zusammen-

rechnung der Verkaufsflächen gerade nicht notwendig ist. Eine Agglomeration ist nach der Begründung zum neuen LEP erst bei mindestens 3 Einzelhandelsbetrieben anzunehmen. Aus diesem Grund erfolgt vorliegend eine getrennte Beurteilung der Betriebe, wie sie die Begründung zum LEP zu Ziel Nr. 5.3.1 vorsieht. Bei einer getrennten Beurteilung des Vollsortimenters und des Getränkemarktes ergibt sich jeweils aber keine Überschreitung der festgelegten Verkaufsfläche in der Ausnahme von Ziel 5.3.1 des LEP.

Da für jeden Betrieb damit die Ausnahme von Ziel Nr. 5.3.1 für Nahversorgungsbetriebe Anwendung findet, gelten auch die neuen Ergänzungen des LEP im Hinblick auf die Funktionszuweisung durch das Zentrale-Orte-System. Demgemäß sind die Ausweisungen unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig, weshalb die höhere Funktionszuweisung der Stadt Fladungen der Ausweisung nicht entgegengehalten werden kann.

Dem Ziel Nr. 5.3.2 des LEP wird ebenfalls entsprochen, da die Ausweisung an einem städtebaulich integrierten Standort erfolgt.

Eine Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 Abs. 2 BauGB liegt darüber hinaus ebenfalls nicht vor. Es ist zu erwarten, dass der Standort in Fladungen keinen relevanten Zeitraum unbesetzt bleibt.

Darüber hinaus besteht weiterhin das Baurecht für einen Einzelhandel in Fladungen. Einer Nachfolge am bestehenden Standort steht nichts entgegen. Es steht der Stadt Fladungen nach wie vor frei, einen Anbieter für den Standort zu suchen, falls es tatsächlich zu einem Leerstand kommen sollte. Die Entscheidung eines Betreibers, einen anderen Standort zu suchen und entsprechende zivilrechtliche Verträge mit anderen Vorhabenträgern zu schließen, kann nicht zu einer Beschränkung des öffentlichen Bauplanungsrechts der Gemeinde Nordheim in Bezug auf den Standort führen.

Insofern ist nicht anhand einer Aufgabe eines Betriebs an einem Standort auf die Unzulässigkeit eines anderen Betriebs zu schließen. Vielmehr ist anhand der jeweiligen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit abstrakt und fiktiv eine Beeinträchtigung bzw. ein Kaufkraftabfluss zu ermitteln.

Darüber hinaus sind jedenfalls keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass ein erheblicher Kaufkraftabfluss in Bezug auf die jeweils möglichen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten in den Standorten in Nordheim v. d. Rhön und Fladungen vorliegt (vgl. Gutachten, Berechnungen, etc.). Da somit weder eine Beeinträchtigung noch ein unzulässiger Kaufkraftabfluss gegeben ist, ist das Vorhaben auch bauplanungsrechtlich zulässig, da es nicht gegen das interkommunale Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) verstößt.

Die Stadt Fladungen kann sich aber auch nicht auf § 2 Abs. 2 S. 2 BauGB, auf die durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen, berufen. Wie der Wortlaut bereits deutlich macht, müssen die Funktionen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesen sein. Das Ziel Nr. 5.3.1 des neuen LEP sieht ausdrücklich Ausnahmen vor, welche vorliegend greifen. Die Ausweisung ist daher unabhängig von der zentralörtlichen Funktion anderer Gemeinden zulässig und nur der Steuerung von Ziel Nr. 5.3.2 unterlegen, sodass kein Verstoß gegen die Funktionszuordnung vorliegt und somit auch kein Verstoß gegen § 2 Abs. 2 BauGB. Die Stadt Fladungen kann sich daher auch diesbezüglich nicht auf einen Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot berufen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Planung weder gegen die Ziele des Regionalplans Main-Rhön (Region 3) bzw. die Ziele des LEP verstößt, noch das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB verletzt, sodass den Einwendungen des Vertreters der Stadt Fladungen nicht entsprochen wird. An der Planung wird daher festgehalten.

### **Beschluss:**

Die Einwendungen der Stadt Fladungen, vertreten durch die RAe Bohl & Coll., Herrn RA Johannes Bohl mit Schreiben vom 08.11.2017 werden zur Kenntnis genommen. Den Einwendungen wird jedoch nicht entsprochen. An der Planung wird festgehalten.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig beschlossen; da Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**46. Gemeinde Sondheim v.d.Rhön, Sondheim v.d.Rhön**

**Keine Stellungnahme abgegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

**47. Stadt Ostheim v.d.Rhön, Ostheim v.d.Rhön**

**Keine Stellungnahme abgegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

**48. VGem. Ostheim v.d.Rhön, Ostheim v.d.Rhön**

**Keine Stellungnahme abgegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

**49. AZV Obere Streu, Fladungen**

**Keine Hinweise und Bedenken.**

[Stellungnahme abgegeben am 12.10.2017]

**Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

**50. WZV Rother Gruppe, Fladungen**

**Keine Hinweise und Bedenken.**

[Stellungnahme abgegeben am 12.10.2017]

**Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

**51. WZV Willmarser Gruppe, Ostheim v.d.Rhön**

**Hinweise:**

Aufgrund der satzungsrechtlichen Vorgaben und der Vereinbarung des Wasserzweckverbandes Willmarser Gruppe und der Gemeinde Nordheim v.d.Rhön ist die Gemeinde für den Anschluss des Gebietes an die öffentliche Wasserversorgungsanlage selbst verantwortlich. [Stellungnahme abgegeben am 11.10.2017]

**Abwägung und Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren und der Planung berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig beschlossen; da Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

## **52. Streutalallianz c/o VGem. Mellrichstadt, Mellrichstadt**

**Keine Stellungnahme abgegeben.**

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **53. Markt Oberelsbach, Oberelsbach**

**Keine Stellungnahme abgegeben.**

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **54. Überlandwerk Rhön GmbH, Mellrichstadt**

### **Hinweis:**

(...) Hierzu können wir Ihnen mitteilen, dass im vorgesehenen Ausbaubereich noch keine Leitungen unseres Unternehmens zur Versorgung mit Elektrizität vorhanden sind.

(...) Wir weisen Sie jedoch darauf hin, dass das für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Grundstück in der Gemarkung Nordheim FINr. 2022 derzeit von unserer 20-kV-Freileitung Nordheim ASH Keller - Nordheim 5 überspannt wird. Diese Leitung ist auch im Bebauungsplan eingezeichnet.

Zur geplanten Erschließung und Versorgung des geplanten Bauvorhabens aus unserem Versorgungsnetz haben wir bereits mit der Verwaltungsgemeinschaft Fladungen Kontakt aufgenommen und die Erschließung und Netzbaumaßnahmen besprochen.

Wir bitten Sie, sich zu gegebener Zeit mit unserer Bezirksstelle Streutal in Verbindung zu setzen, um die Erschließungsarbeiten gegebenenfalls koordinieren zu können. [Stellungnahme abgegeben am 12.10.2017]

### **Abwägung und Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren und der Planung berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig beschlossen; da Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

## **55. Gemeinde Rhönblick, Rhönblick**

**Keine Hinweise und Bedenken.**

[Stellungnahme abgegeben am 17.10.2017]

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **56. Verwaltungsgemeinschaft Hohe Rhön, Kaltensundheim**

**Keine Stellungnahme abgegeben.**

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **57. Marktgemeinde Hilders, Hilders**

**Keine Stellungnahme abgegeben.**

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **58. Fränkische Freilandmuseum , Fladungen**

### **Bedenken und Hinweise:**

Das Eisenbahninfrastrukturunternehmen ist von der Maßnahme im ersten Blick nicht betroffen, da das Bauvorhaben östlich der Eisenbahnstrecke 5243 und der Bundesstraße B285 umgesetzt werden soll.

Allerdings sind bei der genaueren Betrachtung folgende Sachverhalte festzustellen:

Gegenüber der geplanten Zufahrt zur Planungsfläche mündet ein öffentlicher Feld- und Waldweg in die Bundesstraße B285 ein. Dieser öffentliche Feld- und Waldweg kreuzt in ca. 8,50 m Entfernung vom äußeren Rand der Bundesstraße B285 ohne technische Sicherung bei Bahn-Km 13,495 die Gleisanlagen der Eisenbahnstrecke 5243. Die Sicherung des Bahnübergangs erfolgt aufgrund des derzeit vorherrschenden schwachen Verkehrs auf dem öffentlichen Feld- und Waldweg mittels Übersicht.

Im Rahmen der Baumaßnahme ist beabsichtigt eine Einmündung in das Planungsgebiet an der Bundesstraße B285 mittels Linksabbiegerspur herzustellen. Die Bundesstraße B285 wird hierzu aufgeweitet um diese Linksabbiegespur unterzubringen. In diesem Zuge soll auch eine Linksabbiegespur für den öffentlichen Feld- und Waldweg angelegt werden.

Durch diese Erschließungsmaßnahme wird sich der Verkehr an der nun mit Linksabbiegerstreifen erschlossenen Kreuzung deutlich erhöhen.

Infolge wird die derzeitige Sicherungsart des Bahnübergangs 128 nicht mehr ausreichen. Weiterhin ist zu erwarten, dass die Sperrstrecke des Bahnübergangs häufig durch wartende PKW bzw. LKW oder landwirtschaftliche Maschinen blockiert wird. Dies führt wiederum dazu, dass die Bestimmungen der StVO §19 sowie EBO §11 nicht eingehalten werden. Es entstehen gefährliche Situationen bzw. sind Bahnübergangsunfälle vorhersehbar. Weiterhin ist anzunehmen, dass durch die Verkehrsführung und -lenkung die Sicht auf den Bahnübergang verschlechtert wird. Die Breite des BÜ nicht für Begegnungsverkehr nicht ausreichend.

Aus unserer Sicht sind folgende Varianten zur Lösung möglich:

1. Umsetzung der geplanten Maßnahme

oder

2. Errichtung einer technischen BÜ-Sicherung gemäß BÜV NE mit vorgeschalteten Lichtzeichen (§12 BÜV NE) und ggf. Ausbau der gesamten Verbindung zur Stettener Straße,

oder

3. Der Feld- und Waldweg wird für die Nutzung des öffentlichen Verkehrs mit Ausnahmen von land- und forstwirtschaftlichen Verkehr gesperrt sowie ein generelles Fahrverbot aus westlicher Richtung eingerichtet.

oder

4. Auflassung und Beseitigung des Bahnüberganges 128

Unsererseits befürworten wir die Lösung mittels Variante 4.

Begründung:

Die Variante 1 sollte nicht realisiert werden, da die vorbenannten Gefahren eindeutig dagegensprechen. Weiterhin kommt hinzu, dass die Verbindung über den BÜ 128 aufgrund der Lage zwischen der Stettener Straße und der Heufurter Straße als Abkürzung oder alternativer Weg genutzt werden wird.

Die Variante 2 löst die Problematik der Variante 1 ist aber sehr kostenintensiv.

Eine Umsetzung der Variante 3 wird keine Lösung darstellen, da Erfahrungen zeigen, dass sich die Verkehrsteilnehmer von derartigen Lösungen nicht abhalten lassen verbotswidrig zu handeln und den BÜ dennoch beidseitig befahren werden.

Ein Auflassen des Bahnüberganges (Variante 4) ist somit optimal, da jegliche Gefährdungen und Kosten somit entfallen. Die westlichen Liegenschaften bleiben über die Stettner Straße erreichbar.

Unabhängig von der Ausführung der Varianten bestehen seitens des Eisenbahninfrastrukturunternehmens folgende Auflagen:

1. Während der Bauphasen darf es zu keinen Einschränkungen im Betrieb der Eisenbahninfrastruktur geben.
2. Baufahrzeuge, sonstige Fahrzeuge und Baugerät dürfen nicht in den Bereich der Bahnanlagen gemäß EBO § 62 und 64 ragen bzw. dort abgestellt werden.
3. Im Zuge und nach Ausführung der Baumaßnahme darf es keine Sichtbehinderungen im Sichtdreieck des Bahnübergangs 128 geben.  
[Stellungnahme abgegeben am 25.01.2018]

Seitens des Straßenbauamtes wurde die Schließung des Bahnübergangs ohne Linksabbiegerspur in den Feldweg ebenfalls befürwortet (eMail vom 21.03.2018).

Grundsätzlich wäre aus Sicht der Gemeinde die geringstmögliche Veränderung mittel Verbotskennzeichen wünschenswert. Die Argumentation „die hält eh keiner ein“ ist jedoch auch nachvollziehbar. Es muss jedoch mindestens eine Überquerung des Bahnübergangs durch Fußgänger, Fahrrad- und Rollstuhlfahrer vom nahegelegenen Radweg weiterhin sichergestellt werden. Daher ist aus Sicht der Gemeinde eine Sperrung des Bahnübergangs für Kraftfahrzeuge mittels Pollern ausreichend. Die bisher geplante Linksabbiegerspur Richtung Feldweg kann dadurch entfallen.

### **Abwägung und Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Überfahren des bestehenden Bahnübergangs wird mittels Pollern für Kraftfahrzeuge unterbunden. Der Bahnübergang wird für Fußgänger und Fahrradfahrer weiterhin zur Verfügung gestellt. Die bisher geplante Linksabbiegerspur in Richtung Feldweg wird mittels Straßenmarkierungen gesperrt. An der Planung wird festgehalten.

### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig beschlossen; da Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

## **59. Regierung von Mittelfranken, Sachgebiet 32.4 , Arnsbach**

### **Bedenken und Hinweise:**

Westlich des Planungsgebietes verläuft auf der vom Planungsgebiet abgewandten Seite der Bundesstraße B285 die öffentliche Bahnstrecke Mellrichstadt - Fladungen des Zweckverbandes Fränkisches Freilandmuseum Fladungen.



Gegenüber der geplanten Zufahrt zur Planungsfläche mündet ein öffentlicher Feld- und Waldweg in die Bundesstraße B285 ein. Dieser öffentliche Feld- und Waldweg kreuzt in ca. 8,50 m Entfernung vom äußeren Rand der Bundesstraße B285 ohne technische Sicherung bei Bahn-Km 13,495 die Gleisanlagen des Zweckverbandes. Die Sicherung des Bahnübergangs erfolgt aufgrund des derzeit vorherrschenden schwachen Verkehrs auf dem öffentlichen Feld- und Waldweg mittels Übersicht.

Bei der vorgelegten Planung sind folgendes zu beachten:

1. Die Einmündung in das Planungsgebiet soll an der Bundesstraße B285 mittels Linksabbiegerspur erfolgen. Die Bundesstraße B285 wird hierzu aufgeweitet um die Linksabbiegerspur unterzubringen. Im Schatten der Linksabbiegerspur in das Planungsgebiet soll auch eine Linksabbiegerspur für den öffentlichen Feld- und Waldweg angelegt werden. Durch die Erschließungsmaßnahme wird sich der Verkehr an der nun mit Linksabbiegerstreifen erschlossenen Kreuzung erhöhen. Es ist davon auszugehen, dass sich der zügige Abfluss der Verkehrsteilnehmer, die aus dem öffentlichen Feld- und Waldweg in die Bundesstraße B285 einbiegen wollen, verschlechtern wird. Dadurch können längere landwirtschaftliche Fahrzeuge auf den Gleisanlagen des Zweckverbandes Fränkisches Freilandmuseum Fladungen solange zum Stehen kommen, bis ein einbiegen in die B285 möglich ist. Dies kann schlimmstenfalls zur Kollision zwischen Bahn und Individualverkehr führen.

Um den Abfluss der aus dem öffentlichen Feld- und Waldweg in die B285 einbiegenden Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten ist der Knotenpunkt B285 I Einfahrt Einzelhandel mit einer vorgeschalteten Lichtzeichenanlage nach §12 (6b) BÜV NE auszustatten. Voraussetzung hierfür ist die technische Sicherung des Bahnübergangs. Aufgrund des geringen Verkehrs auf dem öffentlichen Feld- und Waldweg und der übersichtlichen Lage des Bahnübergangs im Verlauf der Bahnstrecke wird von einem sofortigen Vollzug der obengenannten Möglichkeit der Überwindung der Einwendung I seitens der Landeseisenbahnaufsicht abgesehen. Die Situation an der Einmündung bzw. am Bahnübergang ist zu beobachten. Spätestens 1 Jahr nach der Eröffnung des Einzelhandelsmarktes ist der Landeseisenbahnaufsicht ein Bericht durch die Gemeinde Nordheim vor der Rhön in Zusammenarbeit mit dem Zweckverband über die Erfahrungen an der Einmündung bzw. am Bahnübergang vorzulegen.

Die Landeseisenbahnaufsicht behält sich ausdrücklich die nachträgliche Forderung den Bahnübergang technisch zu sichern und an der Kreuzung B285 I Einfahrt Einzelhandel eine vorgeschaltete Lichtzeichenanlage zu installieren vor.

2. Die Standorte der wegweisenden Beschilderung können die vorhandene Übersicht auf die Bahnstrecke vor und hinter dem Bahnübergang des öffentlichen Feld- und Waldweges beeinträchtigen.

Bei der Auswahl der Standorte für die StVO-Beschilderung und der wegweisenden Beschilderung ist auf die Übersicht auf die Bahnstrecke zu achten. Die Standorte der Beschilderung sind mit der Landeseisenbahnaufsicht im Rahmen einer Verkehrsschau abzustimmen.  
[Stellungnahme abgegeben am 23.01.2018]

Seitens des Straßenbauamtes wurde die Schließung des Bahnübergangs ohne Linksabbiegerspur in den Feldweg ebenfalls befürwortet (eMail vom 21.03.2018).

Grundsätzlich wäre aus Sicht der Gemeinde die geringstmögliche Veränderung mittel Verbotsschilderung wünschenswert. Die Argumentation „die hält eh keiner ein“ ist jedoch auch nachvollziehbar. Es muss jedoch mindestens eine Überquerung des Bahnübergangs durch Fußgänger, Fahrrad- und Rollstuhlfahrer vom nahegelegenen Radweg weiterhin sichergestellt werden. Daher ist aus Sicht der Gemeinde eine Sperrung des Bahnübergangs für Kraftfahrzeuge mittels Pollern ausreichend. Die bisher geplante Linksabbiegerspur Richtung Feldweg kann dadurch entfallen.

### **Abwägung und Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Überfahren des bestehenden Bahnübergangs wird mittels Pollern für Kraftfahrzeuge unterbunden. Der Bahnübergang wird für Fußgänger und Fahrradfahrer weiterhin zur Verfügung gestellt. Die bisher geplante Linksabbiegerspur in Richtung Feldweg wird mittels Straßenmarkierungen gesperrt. An der Planung wird festgehalten.

### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig beschlossen; da Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

## **60. ERC.HOLDING GmbH , Nürnberg**

**Keine Stellungnahme abgegeben.**

### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1. BauGB**

### **1. Egon Keller, Nordheim v.d.Rhön**

#### **Bedenken:**

Durch das Bauvorhaben wird die landwirtschaftliche und private Nutzung meines Hofes stark beeinträchtigt. Mit der erhöhten Verkehrsbelastung durch an- und abfahrende Kunden und der Anlieferung von Waren mit bis zu 7 LKW täglich ist eine Lärmbelastung sowie Luftbelastung für mein Anwesen vorgegeben.

Laut Schallschutzuntersuchung ist eine Spitzenbelastung am Wohnhaus tagsüber mit 72,0 db(A) gemessen bzw. ermittelt worden. Der Maximalwert von Mischgebieten liegt jedoch nur bei 65 db(A).

Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird dadurch schon am Tag überschritten und würde sich in den Abend- bzw. Nachtstunden noch erhöhen.

Deshalb möchte ich, dass eine Schallschutzwand aus Betonteilen errichtet wird.

Des Weiteren erwarte ich eine schriftliche Zusage der Firma REWE, dass keine Nachtanlieferungen zwischen 22 Uhr und 6 Uhr morgens erfolgen.

Die Wertminderung meines Anwesens bei Verkauf oder Verpachtung bitte ich ebenfalls zu berücksichtigen und entsprechend zu kompensieren. [Stellungnahme abgegeben am 08.11.2017]

#### **Abwägung und Beschluss:**

Der Spitzenwert am IO2 für die Abfahrt eines LKW mit Kühlaggregat liegt bei 72 dB(A). Der zulässige max. Spitzenwert liegt tagsüber bei 90 dB(A). Am Tag wird das Spitzenpegelkriterium folglich deutlich eingehalten.

In der Nacht ist keine Anlieferung möglich, da der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) überschritten werden würde. In den Festsetzungen wird eine Nachtanlieferung zwischen 22 und 6 Uhr ausgeschlossen. Die Festsetzungen sind rechtlich bindend.

Eine Beeinträchtigung durch Lärm ist daher nicht zu erwarten, eine Schallschutzwand wird nicht benötigt. Der Bauträger hat jedoch mit Schreiben vom 12.02.2018 freiwillig zugesichert, dass eine Schallschutzwand aus Betonfertigteilen errichtet wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren und der Planung berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig beschlossen; da Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Die Übereinstimmung des vorstehenden Auszuges mit dem Original der Sitzungsniederschrift wird bestätigt.

Fladungen, 10.04.2018

gez. Backhaus  
Kämmerer