



**Auszug aus der Niederschrift des Gemeinderates der Gemeinde Nordheim v.d.Rhön
am 23.08.2018 Sitzungssaal des Rathauses Nordheim v.d.Rhön**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war **öffentlich**.

TOP 4 Bebauungsplan; Abwägung im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet Einzelhandel Heufurter Straße" im Bereich der FINr. 2021, 2021/3 (ehemals 2021) und 2022 sowie Tifl. 1768/3, 2046 und 2048 der Gemarkung Nordheim

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.09.2017 den vorgelegten Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (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 VGem. Fladungen veröffentlicht. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit eMail vom 05.10.2017 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 12.04.2018 behandelt und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) abgewägt sowie der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (BP) „Sondergebiet Einzelhandel Heufurter Straße“ (Planungsstand 10.04.2018) und die hierfür notwendige 2. Flächennutzungsplanänderung (FNP) (Planungsstand 10.04.2018) nebst Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die Planunterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB offengelegt.

Nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) 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 werden vom Gemeinderat nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen:

I. Behördenbeteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 2 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. Die uneingeschränkte Zufahrt zur Hofstelle und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss gewährleistet sein.

Forstliche Belange sind durch die Planung nicht berührt.
[Stellungnahme abgegeben am 08.05.2018]

Abwägung und Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die uneingeschränkte Zufahrt zur Hofstelle Keller und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird mit der Planung auch weiterhin gewährleistet. An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig beschlossen; da Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

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 26.04.2018]

Abwägung und Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig beschlossen; da Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

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

Keine Hinweise und Bedenken.

[Stellungnahme abgegeben am 16.04.2018]

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

4. Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle, Würzburg

Keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bauleitplanung, Memmelsdorf
Keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

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 07.05.2018]

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 15.05.2018]

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

11. Handwerkskammer für Unterfranken, Schweinfurt

Hinweis:

(...) Nach wie vor sehen wir die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel als existenzbedrohend für das Lebensmittelhandwerk an. Aus diesem Grund wäre uns sehr daran gelegen, dass bereits im Bebauungsplan festgelegt wird, dass der vordere Gastronomiebereich mit

einem lokalen Vertreter des Bäckerhandwerks zu besetzen ist und dem Metzgerhandwerk vor Ort die Möglichkeit gegeben wird ihre Produkte zu präsentieren. (...)
[Stellungnahme abgegeben am 27.04.2018]

Abwägung und Beschluss:

Insbesondere im ländlichen Raum wird der gesamte Bäckerei-Bereich (inkl. Backshop + 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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt. Eine Festsetzung hinsichtlich der Wahl der Vertreter des Lebensmittelhandwerks ist in einem Bauleitplan nicht üblich oder zweckmäßig. An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig beschlossen; da Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

12. Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt, Würzburg

Keine Hinweise und Bedenken.

[Stellungnahme abgegeben am 24.05.2018]

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

Keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

16. Staatliches Bauamt Schweinfurt, Schweinfurt

Keine Hinweise und Bedenken.

[Stellungnahme abgegeben am 16.05.2018]

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

17. Bayernwerk AG, Schweinfurt

Keine Hinweise und Bedenken.

[Stellungnahme abgegeben am 30.05.2018]

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

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

Hinweis:

1. Im Hinblick auf das GDI-Projekt „Standardisierte Bereitstellung der Bauleitpläne im Internet“ wird zur Minimierung der Kosten der Gemeinde empfohlen, sich den rechtsgültigen Bauleitplan georeferenziert, geclippt im Format jpg oder tif in einer Auflösung von 300 dpi vom Planfertiger liefern zu lassen. Im gleichen Format und Auflösung soll die Legende; die Hinweise und Festsetzungen (ggf. mit Begründung) im pdf-Format bereit gestellt werden.

[Stellungnahme abgegeben am 08.05.2018]

Abwägung und Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Daten in dem Format vom Planungsbüro angefordert. An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig beschlossen; da Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

19. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen, Bad Kissingen

Hinweis:

Die geplante Entwässerung wird in der Begründung vom 10.04.2018 nur grob beschrieben. Eine detailliertere Entwässerungsplanung ist zu erstellen. Hierbei sind folgende Fragen zu klären:

- Wieviel Niederschlagswasser fällt über die versiegelten Flächen an?
- Welche Flächen stehen für eine Versickerung zur Verfügung und wieviel kann dort versickert werden?
- Welcher Anteil des Wassers soll versickert und welcher Anteil dem Regenwasserkanal zugeführt werden?

Die Planung dient auch als Grundlage für eine Beurteilung durch den Abwasserzweckverband „Obere Streu“, ob die Kapazität des örtlichen Regenwasserkanals ausreichend ist, um das zusätzliche Niederschlagswasser aufzunehmen oder ob ggf. vorgeschaltete Rückhaltemaßnahmen notwendig werden.

[Stellungnahme abgegeben am 17.05.2018]

Abwägung und Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt. Die Erstellung einer Entwässerungsplanung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert und bearbeitet. An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig beschlossen; da Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

20. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn

Hinweis:

Keine Bedenken bis zu einer maximalen Bauhöhe von 30 m über Grund.
[Stellungnahme abgegeben am 16.04.2018]

Abwägung und Beschluss:

Gemäß Planung ist eine Höhe von maximal 8 Metern geplant. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig beschlossen; da Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

21. Bayerisches Geologisches Landesamt LFU, Augsburg

Keine Hinweise und Bedenken.

[Stellungnahme abgegeben am 16.05.2018]

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

22. E.ON Netz GmbH

Keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

23. Immobilien Freistaat Bayern

Keine Hinweise und Bedenken.

[Stellungnahme abgegeben am 25.04.2018]

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

24. Eisenbahnbundesamt Außenstelle Nürnberg, Nürnberg

Verweis:

Die Betreiberverantwortung für die Eisenbahninfrastruktur auf dieser Strecke liegt seit einiger Zeit beim Zweckverband Fränkisches Freilandmuseum Fladungen, die Betriebsabwicklung erfolgt

durch die Eisenbahnfreunde Untermain e.V. Ich bitte deshalb, diese nunmehr zuständigen Stellen zu beteiligen.

[Stellungnahme abgegeben am 28.05.2018]

Abwägung und Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zuständigen Träger wurden beteiligt (siehe Nr. 58, 59 und 60). An der Planung wird festgehalten

Abstimmungsergebnis:

einstimmig beschlossen; da Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

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 16.04.2018]

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

27. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth

Keine Hinweise und Bedenken.

[Stellungnahme abgegeben am 08.05.2018]

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

28. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg

Hinweis:

1. Landesplanerische Stellungnahme

Seit 01.03.2018 ist die Fortschreibung des LEP rechtskräftig. Hinsichtlich der Agglomerationsregelung hat Ziel 5.3.1 LEP nun folgende endgültige Fassung:

Flächen für Betriebe im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,*
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.*

Der Vollsortimenter sowie der Getränkemarkt sind als Nahversorgungsbetriebe gem. der ersten Ausnahme zu bewerten. Gem. der Begründung zu Ziel 5.3.1 sind neben Betrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch „Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst“.

Im Sondergebiet Einzelhandel sollen gem. den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB folgende, jeweils selbständige, Einzelhandelsbetriebe zulässig sein:

- ein Vollsortimenter mit maximal 1.200 qm Verkaufsflächengröße
- ein Getränkemarkt mit maximal 500 qm Verkaufsflächengröße

Da im vorliegenden Fall nur zwei Einzelhandelsbetriebe durch das Sondergebiet ermöglicht werden sollen und deren Größe im Einklang mit der Ausnahme 1 von Ziel 5.3.1 LEP steht, entspricht diese Ausweisung in Nordheim Ziel 5.3.1 und unterliegt des Weiteren nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 LEP.

Das Vorhaben wird als integriert im Sinne von Ziel 5.3.2 bewertet, die Verlagerung der Bushaltestelle sowie die Erweiterung des Gehweges entlang der B285 werden weiterhin für sinnvoll erachtet.

Fazit: Die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Einzelhandelsfestlegungen des LEP. Es werden aus raumordnerischer Sicht keine Einwände erhoben.

2. Städtebauliche Stellungnahme

Die Aussagen des Städtebaus in unserer Stellungnahme vom 27.10.2017 werden aufrecht erhalten.

[Stellungnahme abgegeben am 07.05.2018]

Abwägung und Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig beschlossen; da Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

29. Regierung von Unterfranken, Katastrophenschutz, Würzburg

Keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

30. Regierung von Unterfranken, Höhere Naturschutzbehörde, Würzburg

Keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

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

Hinweis:

Die betroffene Fläche befindet sich weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet. Weiterhin befindet sich der betreffende Abschnitt nicht in unmittelbarer Nähe eines betroffenen Gewässers (Streu, Gewässer 111. Ordnung).

Sollten im Zusammenhang mit der Bauausführung bzw. Erschließung des Gebietes wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich werden (z.B. Einleiten von gesammeltem Abwasser), so sind diese unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen beim Landratsamt Rhön-Grabfeld - Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

[Stellungnahme abgegeben am 15.05.2018]

Abwägung und Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Planung und Umsetzung berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig beschlossen; da Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

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

Keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

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

Keine Hinweise und Bedenken.

[Stellungnahme abgegeben am 04.06.2018]

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

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

Keine Stellungnahme abgegeben.

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

Verweis auf Stellungnahme vom 10.10.2017:

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 Wendepplatz (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 zur 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 Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- Sofern im GB Gebäude errichten 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.

Abwägung und Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig beschlossen; da Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

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 16.05.2018]

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

42. Katholisches Pfarramt St. Killian, Mellrichstadt

Keine Hinweise und Bedenken.

[Stellungnahme abgegeben am 02.05.2018]

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

43. Evang. Kirchengemeinde, Urspringen

Keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

44. Gemeinde Hausen, Hausen

Keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

45. Stadt Fladungen, Fladungen

Verweis auf die Stellungnahme vom 10.11.2017:

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 m² 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 m² Verkaufsfläche und einem Getränkemarkt mit 500 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 Ordnungsgeber 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 m² 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., Herrn 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 der Änderung des Flächennutzungsplans könne sich nicht auf das Ziel unter Ziff. 5.3.1 des geltenden Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) stützen. Die Verkaufsfläche von 1.200 m² 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 städte-

baulicher Missstand. Eine Folgenutzung sei weder unmittelbar ersichtlich noch könne diese durch eigene Bauleitplanung in absehbarer Zeit behoben werden.

Einwendungen gemäß Stellungnahme vom 28.05.2018:

Unabhängig davon und ergänzend weisen wir nochmals darauf hin, dass die Änderung des Flächennutzungsplans und insbesondere die Aufstellung des Bebauungsplans sowohl gegen Ziele der Raumordnung als auch gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB verstößt. Insbesondere können der Bebauungsplan und die Zulässigkeit der Ausweisung eines SO-Gebiets nicht auf die Neufassung von Ziffer 5.3 LEP gestützt werden, wie sich dies u.a. im Umkehrschluss aus Ziffer 5.3.4 LEP sowie aus der Begründung ergibt. Der LEP will „allen Gemeinden - insbesondere auch des ländlichen Raums - eine angemessene Nahversorgung möglich" machen.

Wenn aber aufgrund der Kaufkraftsituation nur die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zulässig ist, hat der zentrale Ort die Priorität. Jede andere Auslegung von Ziffer 5.3 LEP wäre mit dem bundesrechtlich geregelten Gebot der interkommunalen Abstimmung unvereinbar. Letzteres gebietet nicht nur eine rein verfahrensrechtliche Beteiligung der Nachbarkommune. Daraus ergeben sich vielmehr auch materiell-rechtliche Verpflichtungen und darüber hinaus auch einklagbare Ansprüche der Nachbarkommune. Insofern ist hinreichend bekannt und muss an dieser Stelle nicht weiter thematisiert werden, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Nordheim die Realisierung eines entsprechenden Einzelhandelsmarktes in Fladungen nicht nur massiv beschränken, sondern darüber hinaus auch verhindern würde. Die Planungen der Gemeinde Nordheim sind daher im Sinne des interkommunalen Abstimmungsgebots rechtswidrig:

"Das interkommunale Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB ist folglich dann verletzt, wenn die Planung "unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art" auf das benachbarte Gemeindegebiet entfaltet und diese gewichtigen Belange nicht im Wege der Abwägung überwunden werden können. Als gewichtigen Belang in diesem Sinne kann die Antragstellerin mögliche Kaufkraftabflüsse aus ihrem Gemeindegebiet geltend machen. Im konkreten Planaufstellungsverfahren ist es Sache der planenden Gemeinde, sich in geeigneter Weise Kenntnis über die konkreten Auswirkungen der von ihr planerisch ermöglichten Vorhaben auf die benachbarten Gemeinden zu verschaffen, um so deren Belange mit dem nötigen Gewicht in ihre Abwägung einstellen zu können. Liegt dies nicht vor, ist nebeneiner Verletzung des Abstimmungsgebots nach § 2 Abs. 2 BauGB zugleich ein Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und zutreffenden Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BauGB modifiziert. Dieses nunmehr als Verfahrensnorm ausgestaltete Gebot tritt selbständig vor die (inhaltlichen) Anforderungen an die verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der konkurrierenden Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB (Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 06. Mai 2009 - IC 10970/08 -, Rn. 28, juris). [Stellungnahme abgegeben am 28.05.2018]

Abwägung:

Die Einwendungen 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. Sowohl die Einwendungen der Stadt Fladungen zur frühzeitigen als auch zur förmlichen Beteiligung treffen insofern nicht zu.

Am 01.03.2018 trat die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) in Kraft. Hierin wird festgelegt, dass Betriebe bis 1.200 m² 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 zentral-örtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig sind und nur der Steuerung von Ziel Nr. 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 mind. 3 Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst sind.

Vor dieser geänderten Rechtslage treffen die Einwendungen der Stadt Fladungen nicht mehr 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 vor der Rhön nicht entgegen, da die Ausnahme des Ziels für Nahversorgungsbetriebe in Ziel Nr. 5.3.1 des LEP anwendbar ist. Danach ist es auch bei Vorliegen eines Einzelhandelsgroßprojekts im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO möglich, Nahversorgungsbetriebe mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden auszuweisen; diese Ausweisungen sind unabhängig von der zentral-örtlichen Funktion anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel Nr. 5.3.2.

Hierbei ist es auch möglich, dass zwei Betriebe nebeneinander ausgewiesen werden, deren Verkaufsflächen insgesamt 1.200 m² 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 drei 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 Getränkemarkts ergibt sich jeweils aber keine Überschreitung der festgelegten Verkaufsfläche in der Ausnahme von Ziel Nr. 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 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.

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.

In der eingeholten Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 07.08.2018 wird ermittelt, ob in Fladungen ein erheblicher Kaufkraftabfluss zu erwarten ist. Erheblich wäre ein Kaufkraftabfluss lediglich dann, wenn dieser mindestens 10 % aus der Nachbargemeinde beträgt. Nur in diesem Falle, wäre er gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beachtlich und würde die Abstimmungspflicht gemäß § 2 Abs. 2 BauGB auslösen (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 2 Rn. 112c; vgl. hierzu auch: BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, Az.: 4 C 2.08).

Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH führt unter Ziff. 7.5 aus, dass in Fladungen mit einer Umsatzlenkungsquote von rund 8-9 % zu rechnen ist. Damit ist weder eine Beeinträchtigung noch ein unzulässiger Kaufkraftabfluss gegeben, sodass das Vorhaben auch in

dieser Hinsicht bauplanungsrechtlich zulässig ist, da es nicht gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB verstößt.

Wie sich aus der Auswirkungsanalyse vom 07.08.2018 darüber hinaus ergibt, ist ein möglicher Leerstand an diesem Standort nicht auf den Planstandort in Nordheim vor der Rhön zurückzuführen, sondern auf eine Entscheidung des bisherigen Betreibers, seinen Standort zu verlagern. Zudem ist nach den öffentlich verfügbaren Informationen eine Neuentwicklung geplant, sodass der Standort künftig sogar gestärkt werden kann. Südlich des derzeitigen Standortes in Fladungen besteht derzeit ein Aufstellungsbeschluss für ein Sondergebiet. Bei der Realisierung dieser Planung fallen die Umsatzlenkungen noch deutlich geringer aus.

Schließlich wird in der Auswirkungsanalyse zu Ziff. 7.5 auch ausgeführt, dass es sich bei dem Standort in Fladungen nicht um einen zentralen Versorgungsbereich handelt, sodass keine erhöhte Schutzbedürftigkeit in Anspruch genommen werden kann.

Die Stadt Fladungen kann sich aber darüber hinaus 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 zentral-örtlichen 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.

An dieser Feststellung ändern auch die Einwendungen der Stadt Fladungen vom 28.05.2018 nichts. Die Stadt Fladungen bringt in ihrem Einwendungsschreiben vom 28.05.2018 im Rahmen der förmlichen Beteiligung ergänzend vor, dass die Ausweisung des SO-Gebiets nicht auf die Neufassung von Ziel Nr. 5.3 des LEP gestützt werden kann. Dies ergebe sich im Umkehrschluss aus Ziel Nr. 5.3.4 des LEP sowie aus der Begründung. Das LEP wolle in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raumes – eine angemessene Nahversorgung ermöglichen.

Aus Ziel Nr. 5.3.4 des LEP, der Regelung für zusammengewachsene Gemeinden, ist nicht zu entnehmen, weshalb das die Ausnahme im Ziel Nr. 5.3.1 Abs. 2, Spiegelstrich 1, 2. Halbsatz, nicht gelten solle. Dort ist ausdrücklich geregelt, dass die Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe unabhängig von den zentral-örtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig sind und nur der Steuerung von Ziel Nr. 5.3.2 unterliegen. Es ist nicht erkennbar, weshalb sich aus der Regelung im Umkehrschluss ein anderes ergeben sollte. Vielmehr regelt Ziel Nr. 5.3.4, dass, wenn Gemeinden mit mindestens einem zentralen Ort einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang bilden, Ausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte, die innerhalb dieses Siedlungszusammenhangs oder direkt angrenzend liegen, in allen Gemeinden des Siedlungszusammenhangs zulässig sind. Darüber hinaus wird eine Erhöhung der maßgeblichen Kaufkraft geregelt. Weshalb sich hieraus ergeben sollte, dass die ausdrückliche Regelung in Ziel Nr. 5.3.1 Abs. 2, Spiegelstrich 1, 2. Halbsatz, nicht gelten sollte, ist deshalb nicht ersichtlich.

Darüber hinaus ist eine Auslegung entgegen dem Wortlaut grundsätzlich nicht möglich. Der Wortlaut ist primär bei der Auslegung von Vorschriften heranzuziehen. Eine Auslegung entgegen dem Wortlaut ist in aller Regel unzulässig.

Auch aus der Begründung zum LEP ergibt sich nichts Gegenteiliges. Vielmehr wird dort zu Ziel Nr. 5.31 ausgeführt, dass der flächendeckenden verbrauchernahen Versorgung dabei ein ungleich höheres Gewicht zukommt, als möglichen Auswirkungen auf zentral-örtliche Strukturen. Hierin ist einfach zu erkennen, dass der Verzicht auf das Zentrale-Orte-System in der Ausnahme des Ziels

Nr. 5.3.1 Abs. 2, Spiegelstrich 1, - wie ausdrücklich geregelt – so gewollt ist. Eine gegenteilige Auslegung würde demgemäß auch der Begründung zum LEP widersprechen.

Ein Abstellen auf das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Durchsetzung des Zentrale-Orte-Systems entgegen Ziel Nr. 5.3.1 des LEP geht ebenfalls – wie ausgeführt – fehl, da § 2 Abs. 2 S. 2 BauGB regelt, dass sich die Gemeinden nur auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen berufen können. Hierzu wird im Übrigen auf obige Ausführungen Bezug genommen. Dasselbe gilt in Bezug auf die Einwendungen der Stadt Fladungen vom 28.05.2018 zu einer Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebotes in Bezug auf einen möglichen Wegzug des derzeitigen Betreibers. Der Kaufkraftabfluss liegt unterhalb der in der Rechtsprechung vertretenden 10 %-Grenze. Anhaltspunkte dafür, dass darüber hinaus eine weitere Abstimmungspflicht gemäß § 2 Abs. 2 BauGB bestünde, ist nicht ersichtlich.

Die abwägungsrelevanten Belange sind daher umfangreich und ausreichend ermittelt worden, sodass weder eine Verletzung des Abstimmungsgebotes noch ein Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange vorliegt.

Beschluss:

Die Einwendungen 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. Sowohl die Einwendungen der Stadt Fladungen zur frühzeitigen als auch zur förmlichen Beteiligung treffen insofern nicht zu.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig beschlossen; da Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

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 Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

50. WZV Rother Gruppe, Fladungen

Keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

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

Keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

52. Streutalallianz c/o VGem. Mellrichstadt, Mellrichstadt

Keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

53. Markt Oberelsbach, Oberelsbach

Keine Hinweise und Bedenken.

[Stellungnahme abgegeben am 17.04.2018]

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 17.04.2018]

Abwägung und Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig beschlossen; da Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

55. Gemeinde Rhönblick, Rhönblick

Keine Stellungnahme abgegeben.

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

Keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

59. Regierung von Mittelfranken, Sachgebiet 32.4, Arnsbach

Keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

60. ERC.HOLDING GmbH, Nürnberg

Keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2. BauGB

Keine Stellungnahmen eingegangen.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

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

Fladungen, 23.08.2018


Bäckhaus
Kämmerer

