

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

Stadt Mainbernheim

6. Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Sondergebiet Einzelhandel

Ziel der Aufstellung des Bauleitplans

Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Stadt Mainbernheim die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt an der Bundesstraße B 8“ planungsrechtlich vor.

Auf bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Desweiteren werden eine bisher im Außenbereich liegende Gärtnerei und eine landwirtschaftliche Hofstelle in den Änderungsbereich mit einbezogen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt Flächen für die Landwirtschaft in Talräumen mit Eignung als Flächen zum Ausgleich dar. Diese bisherige Darstellung stellt lediglich einen „Suchraum“ für Ausgleichsmaßnahmen dar. Mit der Darstellung von Sondergebiet- und Mischgebietsflächen wird von diesen Zielen abgesehen. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst 3,33 ha.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden alle verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung systematisch bewertet. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt sind für das Schutzgut Boden als mittel, für die Schutzgüter Arten / Biotop und Wasser, Landschafts- und Ortsbild, Klima/ Luft und Kultur- und Sachgüter als gering zu bewerten.

Für nicht vermeidbare nachteilige Umweltauswirkungen sind Festsetzungen und Festlegungen von Maßnahmen, die zur Minderung von nachteiligen Umweltauswirkungen beitragen im Bebauungsplan anzustreben und notwendige sowie unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft möglichst im räumlichen Zusammenhang zum Eingriff zu kompensieren, um umweltverträgliche Planungslösungen zu erzielen.

Durch die Nutzungsänderung von bisher intensiv genutzten Ackerflächen liegt keine Betroffenheit besonderer Artenvorkommen vor.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Alternativenprüfung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bezog sich auf möglichst städtebaulich integrierte und aus der Ortslage gut erreichbare Standorte entlang der B 8. Da weitere Flächen sich im Privatbesitz befinden und nicht verfügbar sind, ist dies der einzig zur Verfügung stehende Standort. Eine fußläufige Anbindung des Plangebietes für die umliegende Wohnbevölkerung wird durch den Neubau des Fußweges vom Sickershäuser Weg zum Plangebiet hergestellt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Folgende wesentliche Sachverhalte wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebracht und abgewogen:

Belange des Amtes für ländliche Entwicklung

Das Amt für ländliche Entwicklung nimmt Bezug auf das Ziel der interkommunalen Allianz Südost 7 /22 auf die Stärkung der Funktion der Ortskerne und den restriktiven Flächenverbrauch am Ortsrand, verweist jedoch darauf, dass die bauliche Umsetzung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im historischen Ortskern weder realisierbar noch erstrebenswert ist. Dies begründe in diesem Fall eine Abweichung vom grundsätzlichen Ziel der Innenentwicklung.

Belange der Stadt Kitzingen

Entgegen dem ablehnenden Beschluss der Stadt Kitzingen wird an der Planung festgehalten. Die vorliegende Planung dient dazu, die ortsnahe Versorgung der Bevölkerung von Mainbernheim zu sichern. Die geplante Errichtung eines Nahversorgers entspricht dem Ziel nach Landesentwicklungsprogramm LEP 5.3.1.

Belange der Stadt Rödelsee

Nach Ansichten der Gemeinde Rödelsee ist derzeit eine ausreichende Versorgung u.a. durch den Dorfladen sowie die Einkaufsmöglichkeiten in Iphofen und Kitzingen vorhanden. Nach Auffassung der Stadt Mainbernheim wird es hinsichtlich der Flächennutzungsplanung weiterhin als sinnvoll erachtet, im Sinne guter Lebens- und Arbeitsbedingungen eine ortsnahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Der Dorfladen in Rödelsee ist schon allein aufgrund der räumlichen Lage nicht dafür geeignet, diese wohnortnahe Versorgungsfunktion für die Bürger und Bürgerinnen aus Mainbernheim zu gewährleisten.

Belange Anwohner

Der geplante Geh- und Radweg auf Flurstück 3348 wird im Bereich der Einfahrt zum Grundstück Flurstück 3322/1 entgegen der Annahme des Anwohners weiterhin für den allgemeinen Verkehr benutzbar sein. Auch im weiteren Verlauf darf dieser mit Fahrzeugen und Maschinen für Pflegearbeiten etc. befahren werden. Mit der Darstellung der bisher im Außenbereich liegenden Grundstücke als Mischgebiet und der damit verbundenen Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten ist entgegen der Annahme des Anwohners eine erhebliche Wertsteigerung verbunden. Die Einsicht auf den Betrieb von der Bundesstraße B 8 aus, ist aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße auch zukünftig gegeben.

Mainbernheim, den 10.07.2020

.....
Peter Kraus, 1. Bürgermeister