

GEMEINDE GRAFENRHEINFELD

Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN

„MAINCENTER“

**MIT 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„ALTMAINSCHLEIFE-NORD“**

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht



Stellungnahmen sind nur für geänderte und ergänzte
Teile (**rot, fett-kursiv** hervorgehoben) zulässig

bearbeitet durch **fmp**, Schweinfurt

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
TEIL 1: BEGRÜNDUNG	
1. Einleitung	3
1.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets	3
2. Allgemeine Bemerkungen	4
2.1. Planungserfordernis und Planungsziele	4
2.2. Belange der Nachbargemeinden	5
2.3. Verfahrensablauf	9
3. Festsetzungen	10
3.1. Art der baulichen Nutzung	10
3.2. Maß der baulichen Nutzung	10
3.3. Bauweise	12
3.4. Überbaubare Grundstücksflächen	12
3.5. Abstandsflächen	12
3.6. Einfriedungen	12
3.7. Niederschlagswasser	13
3.8. Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplans "Altmain Schleife-Nord"	13
4. Immissionsschutz	13
5. Verkehrserschließung	14
6. Ver- und Entsorgung	14
7. Sonstige Empfehlungen und Hinweise	15
7.1. Denkmalschutz	15
7.2. Kampfmittel	15
7.3. Bodenschutz	15
8. Kosten	16
9. Zusammenfassung	16

TEIL 2: UMWELTBERICHT**TEIL 3: VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

VEP 1: Außenanlagen/Höheneinstellung

VEP 2: Ansichten/Schnitt

Teil 2: Baubeschreibung

Anlage 1: Schallgutachten - Verkehrslärm

Anlage 2: Schallgutachten - Gewerbe

Anlage 3: Grünordnungsplanung, spezielle artenrechtliche Prüfung

Anlage 4: Ausgleichsflächen

Anlage 5: Bodengutachten

1. Einleitung

1.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Baugrundstück umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 3888/17, 4257, 4259, 4261, 4265, 4266, 4267, 4268 und 4269 Gemarkung Grafenrheinfeld. Die Grundstücke befinden sich im Besitz des Bauherrn. Da jedoch für die Bebaubarkeit des Grundstücks auch die Verkehrsführung angepasst werden muss, umfasst das Planungsgebiet noch weitere öffentliche Grundstücke. Es sind dies die Grundstücke Fl.-Nr. 3885/2, 3888/16 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 3885, 3885/4, 3888/1, 3888/15, 3890/32, 3890/41 und 3890/66.

Das Planungsgebiet liegt am Westrand der bebauten Ortslage von Grafenrheinfeld, unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Bergtheinfeld, da die Gemeinde Bergtheinfeld auch auf der Grafenrheinfeld Mainseite Gemarkungsflächen besitzt. Die Staatsstraße 2277 (St 2277) führt unmittelbar am nördlichen Rand des Plangebiets vorbei. Sie verbindet die Gemeinden Bergtheinfeld und Grafenrheinfeld mittels einer Brücke über den Main. Die Fahrgeschwindigkeiten sind hier auf max. 50 km/h begrenzt. Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Brückenkopfes auf der Grafenrheinfeld Mainseite. Der Hochwasserdamm entlang des Maines schützt das Plangebiet vor Überflutungen.

Die St 2277 steigt von Osten her zum Brückenkopf hin an. Das Plangebiet liegt somit ungefähr auf dem Geländeneiveau der bestehenden Bebauung von Grafenrheinfeld und wird im Norden von dem Fahrbahndamm der St 2277 und im Westen vom Hochwasserdamm an der höchsten Stelle, am Schnittpunkt dieser beiden baulichen Anlagen, um ca. 3,0m überragt.



Zudem befinden sich im Einmündungsbereich des Adam-Tasch-Weges in die St 2277 beidseits der Staatsstraße massive Feldgehölze, die erhalten und als Eidechsenhabitate weiter entwickelt werden sollen. Auch auf dem Baugrundstück werden entlang der Staatsstraße Erhaltungs- und Pflanzgebote festgelegt. Bei einer Annäherung von Westen wird damit der Blick auf das neue Gebäude erst Zug um Zug freigegeben. Somit ergibt sich mit der begrünten Mittelinsel des Kreisverkehrs nach dem Passieren der Mainbrücke für den Besucher aus Westen eine alleeartige Einführung und damit ein harmonisch gestalteter Ortseingang zur bebauten Ortslage von Grafenrheinfeld.

Das Gelände des Baugrundstücks ist nahezu eben. Zur Anpassung an die Zufahrtsstraße muss es im Mittel um ca. 1,10m aufgeschüttet werden. Es wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. In den Böschungsbereichen zum Hochwasserdamm bzw. zur St2277 und zu dem von der St 2277 abzweigenden Anwandweg (Adam-Tasch-Weg) befindet sich eine intensive Durchgrünung.

Von der Nikolaus-Fey-Straße führt ein Feldweg (Fl.-Nr. 315) am Westrand der Ortslage von Grafenrheinfeld in Richtung Süden. Über diesen kann das Plangebiet fußläufig angebunden werden. Die fahrtechnische Erschließung des Gebiets soll hingegen über die St 2277 erfolgen. Dafür wird diese Straße im Bereich des Brückenkopfes mit einem Kreisverkehr versehen.

Nördlich und östlich des Plangebiets schließen Wohngebiete an. Diese sind überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. In Bergrheinfeld, auf der westlichen Mainseite, in ca. 300m Entfernung, liegt der Ostrand des Altortes von Bergrheinfeld.

Im Süden grenzt Ackerland an das Planungsgebiet an. Es dient als Pufferzone zwischen der Wohnbebauung in Grafenrheinfeld und der industriellen Nutzung (ehem. Bauteilwerk) auf Bergrheinfelder Gemarkung.

Der Standort des geplanten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ liegt zentral zwischen den beiden Ortslagen von Bergrheinfeld und Grafenrheinfeld. Er ist sowohl fußläufig, bzw. mit dem Fahrrad, aber auch über öff. Verkehrsmittel sehr gut zu erreichen. Der gewählte Standort kann damit den Aufbau bzw. die Ergänzung eines flächendeckenden Netzes wohnungsnaher Infrastruktureinrichtungen in beiden Gemeinden unterstützen.

2. Allgemeine Bemerkungen

2.1. Planungserfordernis und Planungsziele

In den letzten Jahren wurde die Versorgung der Einwohner Grafenrheinfelds mit den Gütern des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs immer unvollständiger. Die im Ort befindlichen Vollsortimenter können wegen der geringen Verkaufsflächengröße ihrer Betriebe zunehmend kein zeitgemäßes Warenangebot mehr anbieten und gelangen damit nach und nach an den Rand der Rentabilität.

Die Gemeinde Grafenrheinfeld erkennt schon seit längerer Zeit dieses Defizit in der Versorgung ihrer Einwohner mit den Gütern des täglichen Bedarfs und hat deshalb in der Vergangenheit schon mehrfach Anstrengungen unternommen, um in diesem Bereich der Daseinsvorsorge eine Verbesserung zu erzielen.

Mit der Firma ROSBO, Würzburg hat sie nun einen Partner gefunden um diesem Mangel abzuwehren. Der Investor sieht an dem geplanten Standort die ideale Möglichkeit, die bestehende Versorgungslücke der Einwohner im Bereich der Güter des kurzfristigen Bedarfs zu schließen. Er plant deshalb als Bauherr die Errichtung eines Lebensmittelmarktes und eines Getränkemarktes mit den dafür erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätzen.

Die Lage des geplanten Nahversorgungszentrums ist städtebaulich integriert im Sinne von Ziel 5.3.2 LEP. Gemäß Ziel 5.3.1 LEP dürfen Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sowie für Agglomeration (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen.

Somit werden bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens auch die Belange der angrenzenden

Gemeinden nicht nachteilig berührt. Zwar werden sich durch die Neuerrichtung dieses Markts Kundenströme verändern, d. h. Kunden die heute in Bergrheinfeld oder Röthlein einkaufen werden künftig wieder häufiger in Grafenrheinfeld einkaufen. Die Verkehrsbelastung der Verbindungsstraßen wird jedoch voraussichtlich in einer vergleichbaren Höhe bleiben, lediglich die Verkehrsbeziehungen kehren sich bis zu einem gewissen Grad um. Die angrenzenden Gemeinden und deren Einzelhandelsbetriebe können zwar durch diese neue Wettbewerbssituation an Attraktivität als Einkaufsstandort verlieren. Es bleibt ihnen jedoch unbenommen attraktivitätssteigernde Maßnahmen zu ergreifen um auf diese neue Konkurrenzsituation zu reagieren.

Die an das Plangebiet angrenzenden bebauten Gebiete sind durch Bebauungspläne als „Allgemeine Wohngebiete“ bzw. das östlich angrenzende Gebiet als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Im Sinne des § 50 BImSchG kann grundsätzlich von einer Verträglichkeit der vorhandenen und der geplanten aneinander grenzenden Nutzungen ausgegangen werden, da in diesen Baugebieten gemäß Baunutzungsverordnung auch Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Der großflächige Einzelhandelsbetrieb stellt nun eine Sonderform dar, da er überörtliche Auswirkungen hat, sich jedoch in seiner Benutzung (Anlieferung, Kundenverkehr) mit den damit verbunden Emissionen grundsätzlich nicht von Einzelhandelsbetrieben unterscheidet, die in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig sind. Mit der geplanten Orientierung des Baukörpers und der Zufahrtsseite wird den zu erwartenden Auswirkungen Rechnung getragen, die über das in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) bzw. in einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) Verträgliche hinausgehen. Damit wird den privaten Belangen Rechnung getragen. Durch entsprechende schalltechnische Untersuchungen wird die Grundlage für eine fehlerfreie Abwägung zwischen diesen privaten Belangen und dem öffentlichen Interesse eine leistungsfähigen Nahversorgung geschaffen. Daraus folgende immissionstechnische Details zur Sicherung des Schutzes der angrenzenden Nachbarbebauung sind in der weiteren Planung (Festsetzungen im Bebauungsplan, Auflagen in der Baugenehmigung) zu regeln bzw. geregelt.

In Anbetracht aller vorgenannten Umstände öffentlicher und privater Art, aller Belange der Nachbargemeinden sowie des Natur- und Umweltschutzes kommt die Gemeinde in ihrer Abwägung zu dem Ergebnis, dass mit der Verwirklichung dieses Projektes am dem geplanten Standort, die Defizite bei der Versorgung der Einwohner Grafenrheinfelds mit den Gütern der täglichen Bedarfs, beseitigt werden können. Die naturschutzfachlichen Belange können durch begleitende Maßnahmen bewältigt werden. Das Verkehrsaufkommen verändert sich nur geringfügig und auch der Einbau des Kreisverkehrs hat nur geringfügige Auswirkungen auf die Lärmemissionen. Die vom Einkaufsmarkt ausgehenden Emissionen können in ausreichendem Umfang gedämmt werden, so dass der Schutzgrad der angrenzenden Wohngebiete (WR im Osten, WA im Süden und Norden) gewahrt bleibt.

Der Standort ist regional- und landesplanerisch integriert, womit auch die Belange der Nachbargemeinden gewahrt bleiben.

2.2. Belange der Nachbargemeinden

Die Gemeinden Bergrheinfeld und Röthlein sind mit den unmittelbar angrenzenden Ortslagen des Gemeindeteils Bergrheinfeld bzw. mit der über die St 2277 direkt verbundenen Ortslage des Gemeindeteils Röthlein von der Planung berührt. Auch die Stadt Schweinfurt grenzt mit dem Gewerbegebiet Maintal direkt an die Ortslage von Grafenrheinfeld.

Während die Stadt Schweinfurt keine Einwände gegen die Planung vorbringt haben die Gemeinden Bergrheinfeld und Röthlein Bedenken gegen die Planung. Die Gemeinde Bergrheinfeld fürchtet eine Zunahme des Verkehrs in der Mainstraße, die Gemeinde Röthlein sorgt sich um den Kaufkraftabfluss, der ihre örtlichen Nahversorgungseinrichtungen betreffen könnte.

Zudem hält die Gemeinde Bergrheinfeld die Errichtung eines Einkaufsmarktes in Grafenrheinfeld nicht für notwendig um die Nahversorgung der Bürger Bergrheinfelds und Grafenrheinfelds zu si-

chern. Konkret wird die Befürchtung geäußert, dass der Vollsortimenter und Getränkemarkt in Bergrheinfeld (Schweinfurter Straße) in seiner Entwicklung und Zukunftsfähigkeit stark eingeschränkt sein könnte.

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können die Gemeinden sich auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Hierzu kann festgestellt werden, dass sowohl, Bergrheinfeld, Grafenrheinfeld als auch Röhlein keine, durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen erfüllen sollen. Die Stadt Schweinfurt ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Oberzentrum ausgewiesen. Sie hat in dem System der zentralen Orte die im Regionalplan definierten Funktionen zu übernehmen. Somit ist zu prüfen, ob die geplante Neuansiedlung eines Vollsorbitmenters mit Getränkemarkt, Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Schweinfurt, Röhlein und Bergrheinfeld hat.

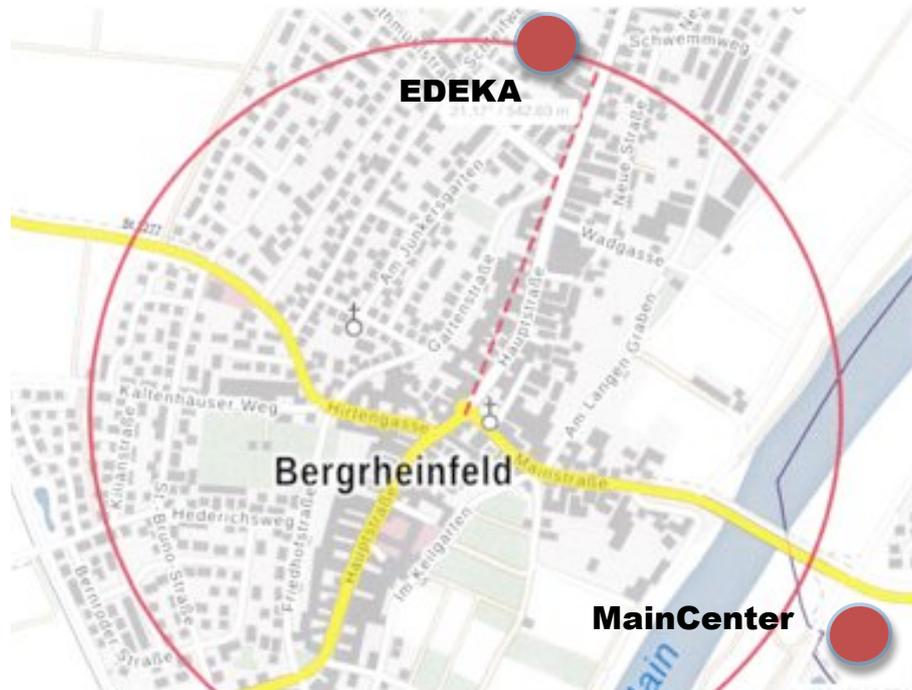
Es kann davon ausgegangen werden, dass schon allein wegen der Entfernung, die geplante Neuansiedlung in Grafenrheinfeld keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Schweinfurt hat. Vielmehr muss, wegen der vielen Pendelbeziehungen zwischen dem Umland und der Stadt (Schule, Arbeit, Freizeit) nach wie vor von einem Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde in die Stadt ausgegangen werden. Dies kann auch für die Gemeinden Bergrheinfeld und Röhlein angenommen werden.

Im Falle der Gemeinde Bergrheinfeld kann durch die Wahl des Standortes für die Neuansiedlung eines Vollsorbitmenters mit Getränkemarkt angenommen werden, dass der Kundenverkehr, der sich heute von Grafenrheinfeld nach Bergrheinfeld bewegt, in Zukunft zum Erliegen kommt, da der geplante Einkaufsmarkt an der Mainbrücke für die Grafenrheinfelder Bürger eine Einkaufsfahrt zum Vollsorbitmenter nach Bergrheinfeld nicht mehr sinnvoll erscheinen lässt. Daraus folgt, dass der Verkehr in der Mainstraße vom Einkaufsverkehr aus Grafenrheinfeld entlastet wird. Somit stellt sich die Frage, wie viel Einkaufsverkehr sich umgekehrt von Bergrheinfeld nach Grafenrheinfeld bewegen wird, wenn der neue Vollsorbitmenter mit Getränkemarkt in Betrieb geht. Die Entscheidung ob ein Kunde aus Bergrheinfeld nach Grafenrheinfeld fährt stellt sich nur für die südlich und westlich der Mainstraße wohnenden Bürger von Bergrheinfeld. Alle nördlich davon wohnenden potentiellen Kunden haben es zum Vollsorbitmenter in Bergrheinfeld näher als zum Vollsorbitmenter in Grafenrheinfeld und werden deshalb die Mainstraße für Einkaufsfahrten nicht benutzen.

Eine räumliche Betrachtung (sh. Karte 1) der beiden Vollsorbitmenter-Standorte zeigt zudem, dass es vom Kreisverkehr vor der Gaststätte „Zum weißen Ross“ in Bergrheinfeld, von dem mit der Mainstraße, die einzige Zufahrt für die Bergrheinfelder Kunden nach Grafenrheinfeld abzweigt, näher zum Vollsorbitmenter in Bergrheinfeld als zum neuen Vollsorbitmenter in Grafenrheinfeld ist. Zudem ist die Mainstraße mit der Engstelle nicht so flüssig zu befahren wie die breit ausgebaute Hauptstraße von Bergrheinfeld. Es kann somit gefolgert werden, dass sich in der Mainstraße nach wie vor kaum Einkaufsverkehr von Bergrheinfeld nach Grafenrheinfeld bewegen, jedoch künftig ein geringerer Einkaufsverkehr von Grafenrheinfeld nach Bergrheinfeld stattfinden wird, so dass in der Summe sogar von einer Verringerung des Verkehrs und damit von einer Verringerung von Lärm und Staub in der Mainstraße ausgegangen werden kann.

Weiterhin folgt daraus, dass dem Einkaufsmarkt in Bergrheinfeld künftig die Kunden aus Grafenrheinfeld fehlen werden. Dies ist im Wesentlichen dem vergleichbar weniger attraktiven Vollsorbitmenter von Grafenrheinfeld geschuldet. Zwar hat sich daraus ein Kaufkraftabfluss von Grafenrheinfeld nach Bergrheinfeld entwickelt, doch muss es der Gemeinde gestattet sein, Anstrengungen zur Ansiedlung einer leistungsfähigen Einkaufsmöglichkeit zu unternehmen, um ihren Bürgern eine attraktive Nahversorgung bieten zu können. Ziel der Landesplanung ist es auch, dass

die nahversorgungsrelevante Kaufkraft in der jeweiligen Gemeinde ausgegeben wird. Zudem ist es nicht vorstellbar, dass diese Kunden entscheidend für die Sicherung der zentralen Versorgungseinrichtungen von Bergrheinfeld sind.



Karte 1

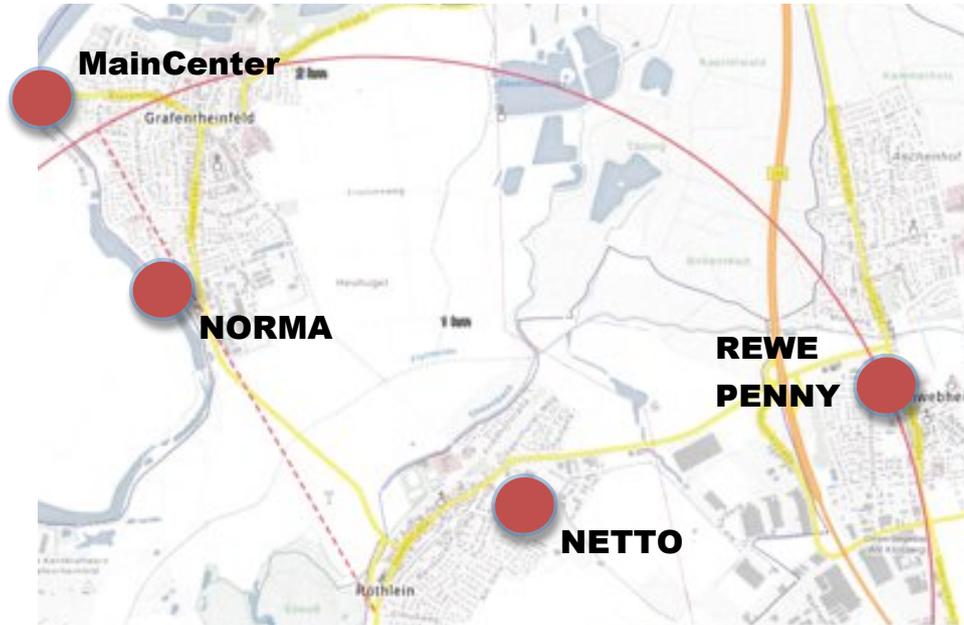
Der Einkaufsmarkt in Bergrheinfeld hat deshalb zur Sicherung des Einkaufsstandortes im Jahr 2021 weitere Investitionen getätigt, um mit der Präsentation der angebotenen Waren, gerade im Obst- und Gemüsebereich und das Einkaufserlebnis zu steigern und konkurrenzfähig zu halten. Auch der Kassenbereich wurde zu diesem Zweck optimiert und das Beleuchtungssystem auf LED umgestellt.

Im Falle der Gemeinde Röthlein zeigt eine räumliche Betrachtung der Ortslage von Röthlein und den in der Nähe liegenden Vollsortimentern, dass es mit der Errichtung eines neuen Einkaufsmarktes an dem geplanten Standort zu keiner wesentlichen Veränderung der Einkaufsströme aus Röthlein kommen kann.

Die gesamte Ortslage von Röthlein liegt näher am REWE-Einkaufsmarkt (Vollsortimenter mit Getränkemarkt) und dem Penny-Discounter in Schwebheim, als zum geplanten Standort des MainCenters (Vollsortimenter mit Getränkemarkt) in Grafenrheinfeld (sh. Karte 2). Dazwischen liegt noch der Netto-Discounter am Nordrand von Röthlein, bzw. der Norma-Discounter am südlichen Ortsrand von Grafenrheinfeld. Es ist schwer nachvollziehbar, warum sich somit die Einkaufsströme aus Röthlein wegen der Errichtung eines neuen Vollsortimenters in Grafenrheinfeld verändern sollten.

Auch für die von Süden kommenden Einkaufsströme (Heidenfeld, Hirschfeld, etc.) ist der Standort des neuen Vollsortimenters in Grafenrheinfeld unattraktiver, weil er weiter entfernt liegt als der Vollsortimenter in Schwebheim. Während die Durchfahrung von Röthlein auf der breit ausgebauten Hauptstraße zügig vonstatten gehen kann, ist die Durchfahrung von Grafenrheinfeld, gerade im nördlichen Teilabschnitt, nach der Abzweigung in Richtung Schweinfurt (SW 3), durch parkende Autos sehr hindernisreich. Der neue Standort ist nur dann für Einkaufsfahrten aus den südlich

liegenden Gemeinden attraktiv, wenn ohnehin notwendige Fahrten die Orte Bergheinfeld, Schnackenwerth oder Werneck, bzw. die Stadtteile Oberndorf oder Bergl zum Ziel haben. Waren diese Fahrten mit dem Einkaufen verbunden, so stellten sie vermutlich schon heute einen Kaufkraftabfluss dar, da auf dieser Strecke Vollsortimenter nur in Bergheinfeld, Werneck oder Schweinfurt, bzw. der Norma-Discounter in Grafenheinfeld oder der aktuelle Vollsortimenter in Grafenheinfeld liegen.



Karte 2

Die Hauptverkehrsbeziehungen sind nach wie vor die Verbindung zur B 286 in Richtung Schweinfurt, bzw. über Grafenheinfeld in Richtung Schweinfurt-Maintal. Für diese Fahrbeziehungen ist der Standort des geplanten Einkaufszentrums „MainCenter“ nur mittels eines erheblichen Umweges erreichbar.

Auch wenn zugestanden werden muss, dass ein neuer Markt attraktiver ist als ein Einkaufsmarkt, der schon länger besteht, so liegt es doch vordringlich an der Preisgestaltung, der Kundenströme evtl. verstärken oder schwächen kann.

Somit kann gefolgert werden, dass es zu keinen wesentlichen Veränderungen des Käuferverhaltens und damit auch zu keinen wesentlichen Kaufkraftabflüssen aus Rötthlein kommen wird, die über das hinausgehen was auch heute schon aus Rötthlein an Kaufkraft abfließt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Planungen der Gemeinde den Zielen der Landes- und Regionalplanung entsprechen. Die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde und des regionalen Planungsverbandes bestätigt diesen Sachverhalt (sh. Kap. 2) Die Ansiedlung eines Vollsortimenters an diesem Standort hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungseinrichtungen der Nachbargemeinden. Vielmehr werden die Defizite in der Nahversorgung von Grafenheinfeld, die bisher bei Nahversorgern in anderen Gemeinden ausgeglichen wurden, behoben.

2.3. Verfahrensablauf

Mit Schreiben vom 01.08.2018 beantragte die Firma ROSBO im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 3888/17, 4257, 4259, 4261, 4265, 4266, 4267, 4268, 4269, 3885/2, 3888/16 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 3885, 3885/4, 3888/1, 3888/15, 3890/32, 3890/41 und 3890/66, Gemarkung Grafenheinfeld einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den unter Pkt. 2.1 genannten Zielsetzungen aufzustellen.

In einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Gemeinde Grafenrheinfeld ein Bauleitplanungsverfahren zur Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Einkaufs-/Getränkemarktes auf den vorgenannten Grundstücken durchzuführen. Der Vorhabensträger verpflichtet sich die Kosten für dieses Bauleitplanungsverfahren sowie die erforderlichen Planungen und sämtliche Planungskosten zu übernehmen.

Die Verpflichtung des Vorhabensträgers zur Durchführung des Vorhabens wird im Durchführungsvertrag, der zwischen der Gemeinde Grafenrheinfeld und dem Vorhabensträger vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist, mit Festsetzung einer entsprechenden Fertigstellungsfrist verbindlich geregelt.

Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 10.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „MainCenter“ als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ beschlossen um den Anforderungen einer Verbesserung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und den damit verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung zu tragen. Mit dem Gemeinderatsbeschluss hat sich die Gemeinde die städtebaulichen Konzeption des Vorhabenträgers zu Eigen gemacht. Es ist deshalb nur ein Vorhaben zulässig, zu dessen Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Gleichzeitig wurden auch die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Diese sind:

Im Norden

der südliche Gehwegrand an der St 2277, bzw. in westlicher Richtung dann nach Norden verspringend entlang der Böschungskanten auf den Grundstücken Fl.-Nr. 3890/66 und 3890/32, bzw. östlich des Anwandweges (Fl.-Nr. 3890/41) entlang der Böschungskanten auf den Grundstücken Fl.-Nr. 3885 und 3885/4.

Im Süden

die Nordgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 4271 (landwirtschaftliche Nutzfläche)

Im Osten

der Westrand des Grundstücks Fl.-Nr. 315 (Feldweg) zwischen der Wohnbebauung an der Nikolaus – Fey – Straße und dem Baugrundstück

Im Westen:

Das Mainvorland bzw. die Brückenauffahrt der Mainbrücke nach Bergheinfeld.

Da sich eine der für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderliche Ausgleichsfläche (Ausgleichsfläche A3) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altmain Schleife-Nord“ auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 3672 befindet, wird gleichzeitig dieser Bebauungsplan geändert. Es ist die 5. Änderung des Bebauungsplans „Altmain Schleife-Nord“.

In dem vorgenannten Grundstücksbereich war bisher ein Spielplatz festgesetzt, der aber seit 1980 nicht realisiert wurde. Er ist somit in der Abwägung aller Umstände auch künftig nicht mehr erforderlich. Die Fläche wird deshalb als Ausgleichsfläche überplant.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus dem Plan der Gemeindeverwaltung Grafenrheinfeld vom 10.02.2020, ***sowie ergänzt aus dem Plan der Gemeindeverwaltung Grafenrheinfeld vom 07.12.2021.***

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „MainCenter“ ***mit 5. Änderung des Bebauungsplans „Altmain Schleife-Nord“.***

Der Flächennutzungsplan stellt die zu überplanenden Bauflächen als „Wohnbauflächen“ dar. Das Grundstück wird bezüglich der geplanten Nutzungen entsprechend der Bebauungsplanfestset-

zung künftig als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird daher in Parallelverfahren geändert. Zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichwerdung ist der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist keine Umlegung erforderlich, da sich alle Grundstücke zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans im Besitz eines Eigentümers befinden werden. Mit Rechtsverbindlichwerdung des Bebauungsplans kann deshalb mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen jederzeit begonnen werden.

Der Vorhabens- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans (sh. Anlage 1: Beschreibung des Vorhabens).

3. Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt bezüglich der Art der Nutzung ein „Sondergebiet“ im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ fest. Damit ist die Nutzung des Grundstücks eindeutig definiert.

Diese Zweckbestimmung wird weiter konkretisiert. Es darf nur ein Verbrauchermarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel, inkl. sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs, freiverkäuflichen Arzneimitteln und Waren aller Art, sowie ein Getränkemarkt mit max. 750 m² Verkaufsfläche errichtet werden. Weitere gewerbliche Ergänzungen (z.B. Post etc.), die keinen Einzelhandel darstellen, sind allgemein zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans darf 1.950 m² nicht überschreiten.

Zusätzlich ist ein Bäcker incl. Cafe (Gastronomie) mit max. 150 m² zulässig.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Andere Nutzungen sind nicht zulässig.

Um eine verträgliche Einfügung des Projekts in die nähere Umgebung sicher zu stellen, bleibt die Gemeinde mit diesen Festsetzungen unter den landesplanerisch zulässigen Höchstgrenzen. Im VEP-Plan sind diese Grenzen für den Getränkemarkt mit 650m² noch niedriger vereinbart.

Die geplante Einrichtung ist an dem gewählten Standort im Sinne des Ziels 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) städtebaulich gut integriert. Die Größen des Vollsortimenters sowie des Getränkemarktes entsprechen mit jeweils 1.200 m² Verkaufsfläche der Ausnahme zu Ziel 5.3.1 LEP. Er wäre somit auch ein Getränkemarkt mit einer Größe von max.1.200 m² Verkaufsfläche landesplanerisch zulässig.

Gastronomieflächen zählen hingegen nicht zum Einzelhandel. Somit ist deren Größe von 150m² landesplanerisch nicht relevant.

Das Vorhaben entspricht auch den Grundsätzen B IV 2.4.1 und 2.4.2 des Regionalplans Main-Rhön (RP3) , wonach für die gesamte Region eine bedarfsgerechte Warenversorgung anzustreben ist.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO ist zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen:

stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen

die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insb. das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

In anbetracht der vorhandenen städtebaulichen Situation, mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung und der teilweise in Dammlage geführten Erschließungsstraßen, wird die Festsetzung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als zweckmäßig angesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird deshalb in diesem Bebauungsplan festgesetzt durch:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Für Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ist im § 17 BauNVO eine Höchstgrenze für die GRZ festgesetzt. Sie beträgt 0,8, d.h. das Grundstück darf zu max. 80% in Form von Gebäuden, Stellplätzen, Zufahrten etc. überbaut werden. Dies ist die max. zulässige Grundstücksnutzung. Zur Erfüllung des Stellplatznachweises ist diese Ausnutzung des Grundstücks jedoch erforderlich.

Die intensive Überbauung und damit auch die intensive Versiegelung des Grundstücks wird jedoch durch kompensierende Maßnahmen (Durchgrünung des Parkplatzes mit Bäumen, Versickerung der Niederschläge, Dachbegrünung) ausgeglichen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind damit nicht gegeben.

Im Übrigen sind gem. dem städtebaulichen Vertrag die Darstellungen des Vorhabens- und Erschließungsplanes, auch bezüglich der zulässigen Überbauung des Grundstücks, verbindlich.

Höhe der baulichen Anlagen

Das Gebäude erreicht eine Höhe über Gelände von ca. 6,75m. Es wird an seiner Nord- und Westseite größtenteils von den Straßendämmen der St 2277 und des von ihr abzweigenden Anwandweges verdeckt, so dass aus diesen Richtungen nur eine reduzierte Gebäudehöhe sichtbar ist. Durch diese Tieflage des Marktgebäudes und der zugehörigen Parkplätze, verbunden mit der neu zu pflanzenden Straßenrandbegrünung, wird die Ortseinfahrtssituation aus Westen kaum verändert. Erst im weiteren Verlauf der Straße wird dann das Gebäude ins Blickfeld treten. Mit der Parkplatzbepflanzung, der Dachbegrünung und der an die angrenzende Wohnbebauung angepasste Höhenentwicklung wird sich die Neubebauung mit diesen Maßnahmen in diesen Ortsrandbereich einfügen.

Zur Sicherstellung der Einfügung des geplanten Baukörpers in die Höhenentwicklung der näheren Umgebung erscheint wegen des Geländegefälles und der erforderlichen Geländeanpassungen zur Herstellung der Parkplätze und Zufahrten der Höhenbezug auf „Normal Null“ (N.N.) sinnvoll. Dazu wird als Höhenbezugspunkt der Kanaldeckel im Wendebereich der Nikolaus-Fey-Straße mit 205,84 m über N.N. festgelegt. Das geplante Nahversorgungszentrum darf an seinem höchsten Punkt die Höhe von 214,50 m über N.N. nicht überschreiten. Gemäß dem Durchführungsvertrag darf jedoch nur ein Gebäude mit einer max. Höhe von 212,65m (ü. N. N.) errichtet werden. Damit entsteht ein Gebäude, welches in der Ortseinfahrt - von Bergrheinfeld kommend - lediglich mit einer Höhe von ca. 3,70 m wirkt. Es erreicht damit ungefähr die Traufhöhe der zweigeschossigen Wohnbebauung an der Nikolaus – Fey – Straße.

Zusätzlich wird das Maß der Nutzung durch die Festlegung der max. zulässigen Verkaufsfläche und der max. zulässigen Gastronomiefläche begrenzt.

Die vorgenannten Festsetzungen (Gebäudehöhen, Verkaufsflächen, Grundflächen-, Geschossflächenzahl) geben den Rahmen vor, innerhalb dessen sich das geplante Bauvorhaben bewegen muss. Der tatsächliche Umfang des Projekts wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich fixiert. Damit bei unvorhersehbaren Änderungen nicht ein erneutes Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt werden muss, wird dieser Rahmen etwas größer als das tatsächlich geplante Projekt es erfordert gewählt. Mit dem Durchführungsvertrag hat die Gemeinde weiterhin alle rechtlichen Möglichkeiten in der Hand, geplante Änderungen des Projekts nach Rechtsverbindlichwerdung des Bebauungsplans zu billigen oder eben nicht zu gestatten.

3.3. Bauweise

Nutzungsbedingt entsteht ein nahezu quadratischer Baukörper, der jedoch die max. zulässige Gebäudelänge von 50 m gemäß §22 (2) BauNVO für die offene Bauweise (d. h. die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand gemäß BayBO, bzw. gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans mit verminderten Grenzabständen zu errichten) überschreitet.

Die Bebauung weicht damit von den Bestimmungen des § 22 BauNVO für die offene Bauweise ab. Es ist deshalb die Festsetzung einer sog. „abweichende Bauweise“ nach § 22 Abs. 4 BauNVO erforderlich.

3.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser durch die Baugrenzen gekennzeichneten Fläche sind die baulichen Anlagen zu errichten.

Entlang der St 2277 ist die anbaufreie Zone zu beachten. Stellplätze und erforderliche Zufahrten dürfen hier auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einem Abstand von mind. 10m zum Fahrbahnrand errichtet werden.

Nebenanlagen

Außerhalb dieser durch die Baugrenzen bestimmten Fläche sind Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (§ 14 BauNVO). Dazu zählen die für einen ordnungsgemäßen Betrieb des Nahversorgungszentrums erforderlichen Einrichtungen wie Einkaufswagensammelstellen etc. aber auch die Einfriedungen.

Stellplätze

Ebenso sind Stellplätze (§ 12 BauNVO) auf den Baugrundstücken allgemein zulässig. Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Grafenheinfeld. Die Zahl der tatsächlich zu errichtenden Stellplätze ist im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung der darin vereinbarten Stellplatzzahl.

3.5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO sind anzuwenden.

3.6. Einfriedungen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Einfriedungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans allgemein zulässig. Aus Gründen des Naturschutzes dürfen diese Einfriedungen jedoch keine Sockel erhalten die über das angrenzende Gelände hin-

ausragen. Die Einfriedungen sind zudem mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm zwischen Unterkante der Einfriedung und der Oberkante des Geländes herzustellen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

3.7. Niederschlagswasser

Zur Sicherung und Reinhaltung des Grundwassers sollen die Niederschlagswässer weitestgehend auf dem Grundstück versickert werden oder wieder verdunsten. Dazu sollen alle Flächen, die zur Versickerung geeignet sind, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden.

Soweit der Untergrund eine Versickerung nicht zulässt ist soll das Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Der Überlauf darf an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.

Das vorliegende Bodengutachten (ursprünglich für eine größere Fläche erstellt als jetzt überplant) zeigt, dass das Grundwasser ca. 1,80m unter der Oberkante des Geländes ansteht und mit dem Mainwasserspiegel korreliert. Bei Hochwässern des Maines (HW₁₀₀ = 206,76m ü. N.N.) steigt deshalb auch der Grundwasserspiegel mit nur geringer zeitlicher Verzögerung an.

Regenrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer sind nicht zulässig, da sie zu Problemen in den gemeindlichen Abwasserreinigungsanlagen führen.

Das Ausführungskonzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers soll mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen abgestimmt werden.

3.8. Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplans „Altmain Schleife-Nord“

Die Festsetzungen im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Altmain Schleife-Nord“ (Ausgleichsfläche A3) sind ausführlich in der Anlage 3 begründet.

4. Immissionsschutz

Wie im gesamten Verlauf der Ortsdurchfahrt der St 2277 werden auch hier im Prognosejahr die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Relevant für die Ermittlung der Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen ist deshalb die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV). Sie bestimmt, dass bei Umbaumaßnahmen an Straßen, durch die ein Lärmpegelanstieg von >3 dB(A) verursacht wird, Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Die durch den Einbau eines Kreisverkehrs verursachte, veränderte Linienführung der Straße erzeugt jedoch keine Veränderung der bestehenden Immissionssituation des nördlich der Staatsstraße angrenzenden Wohngebiets in dem genannten Umfang. Sie bleibt unter den Grenzwerten. Das Schallschutzgutachten der Firma Wölfel („Schallimmissionsprognose Verkehrslärm“, Berichtsnr. X1293.001.01.002 vom 27.05.2021) zeigt auf, dass die Bedingungen der 16. BImSchV eingehalten werden. Es wird Bestandteil des Bebauungsplans (sh. Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan).

Für die vom Sondergebiet ausgehenden Emissionen liegt ebenfalls ein Schallschutzgutachten vor. Es zeigt, dass die wesentlichen Emissionsorte, wie die Anlieferung und der Parkplatz durch bauliche Anlagen (Fahrbahndamm, Marktgebäude, Hochwasserdamm) so gut abgeschirmt sind, dass die angrenzenden Wohngebiete nicht beeinträchtigt werden.

Das Schallschutzgutachten der Firma Wölfel („Schallimmissionsprognose Anlagenlärm“, Berichtsnr. X1293.001.02.002 vom 06.04.2021) wird Bestandteil des Bebauungsplans (sh. Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan),

Die möglichen Luftschadstoffkonzentrationen werden nicht die relevanten Grenzwerte für Luftschadstoffe erreichen. Darüber hinaus ist durch den gewählten Standort am Ortsrand eine ausreichende Durchlüftung gegeben. Dies wirkt einer schädlichen Konzentration von Staubpartikeln oder Schadstoffen entgegen.

5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Staatsstraße St 2277. Diese Straße verbindet die Gemeinden Bergheinfeld und Grafenheinfeld mittels einer Brücke über den Main. Unmittelbar am Brückenkopf auf Grafenheinfelder Seite zweigt ein Anwandweg (Adam – Tasch – Weg) ab. Dieser erschließt heute im Wesentlichen die Feldflur auf der Ostseite des Mains und ein kleines Gewerbegebiet auf Bergheinfelder Gemarkung. Über diesen Weg soll künftig auch das geplante Nahversorgungszentrum erschlossen werden. Wegen des somit zu erwartenden, zunehmenden Abbiegeverkehrs von der Staatsstraße auf diesen Anwandweg, fordert der Straßenbaulastträger die Errichtung einer Kreisverkehranlage.

Mit der Errichtung des Kreisverkehrs und der Ertüchtigung des Anwandweges bis zur Einmündung in das Sondergebiet wird eine leistungsfähige Erschließungsanlage erstellt, die eine problemlose Zu- und Abfahrt zu dem Nahversorgungszentrum ermöglicht.

Ebenfalls wird durch über Kreisverkehr auch die Zufahrt zur Güterumschlagstation am Main („Lände“) gewährleistet. Für alle der nach StVO zugelassenen Fahrzeuge sind die Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert. Größere Fahrzeuge benötigen eine Sondergenehmigung zur Benutzung der öffentlichen Straßen. Diese wird in Abstimmung mit dem Staatl. Bauamt Schweinfurt, Abt. Straßenbau je nach Einzelfall erteilt.

Von Norden her kann das Gebiet über den unter der Mainbrücke verlaufenden Fuß- und Radweg erreicht werden. Auch aus dem Ort (Süden und Osten) ist der Markt über die Nikolaus Fey-Straße mit Verlängerung über den Feldweg (Fl.-Nr. 315) und direkten Anschluss an das Grundstück bzw. über den entlang der St 2277 verlaufenden Gehweg angebunden.

In ca. 300m Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle der Stadtwerke Schweinfurt.

Der überregionale Maintal-Radweg führt mit einer Wegvariante auf der rechten Mainseite unmittelbar an dem geplanten Projekt vorbei. Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

6. Ver- und Entsorgung

Der Zweckverband zur Wasserversorgung „Rhön-Maintal kann 48 m³/Std für 2 Stunden bei einem Ruhedruck von 4,5 bar zur Löschwasserversorgung zur Verfügung stellen. Dies ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 für ein kleines Gewerbegebiet mit weniger als drei Vollgeschossen ausreichend. Das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ ist unter dem Aspekt des Brandschutzes mit einem solchen Gewerbegebiet vergleichbar.

Die Trinkwasserversorgung soll über die Nikolaus-Fey-Straße herangeführt werden. Weiterhin verläuft westlich und nördlich des Planungsgebiets die Ortsnetzleitung (Fl.-Nr. 3885/2 und 3888/17).

Die Stromversorgung erfolgt aus dem angrenzenden 1-kV-Netz. Energieversorger ist die Überlandzentrale Lülsfeld.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Kanalisationsnetz.

Die Regenwasserbeseitigung erfolgt weitestgehend durch Versickerung bzw. Aufspeicherung in Rigolen auf dem Grundstück. Evtl. erforderliche Überläufe werden an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen.

Die Entsorgung des anfallenden Müllaufkommens erfolgt entsprechend den Vorgaben und Empfehlungen des zuständigen Entsorgungsbetriebes.

7. Sonstige Empfehlungen und Hinweise

7.1. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler aufgefunden werden. Diese sind gem. Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Grafenrheinfeld oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

7.2. Kampfmittel

Die Kampfmittelfreiheit wurde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht untersucht. Dies ist Aufgabe des Investors und im Durchführungsvertrag geregelt.

7.3. Bodenschutz

Sollten bei Grabungsarbeiten Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Schweinfurt (Abfallrecht) unverzüglich zu benachrichtigen.

Es wird empfohlen einen Plan zu erstellen, der die Wiederverwertung des anfallenden Bodens bei den Baumaßnahmen regelt. Damit kann eine sachgerechte Wiederverwertung des Bodens sichergestellt werden.

Am Standort der Maßnahme stehen Auenablagerungen aus Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel an der Oberfläche an. Sie erreichen Mächtigkeiten bis 10 m. Sie bilden hier das erste, oberflächennahe Grundwasserstockwerk. Die Mainablagerungen werden durch künstliche Auffüllungen überlagert. Die Mächtigkeit dieser Auffüllungen ist nicht genau bekannt.

Gemäß der topographischen Karte liegt das Gelände nur ca. 2 m oberhalb vom Mainniveau und dementsprechend auch oberhalb vom Grundwasserniveau.

Das bedeutet, alle in die Erde tief eingehenden Aktivitäten können mit dem Grundwasser in Berührung kommen. Hier sollen die Eingriffe in die Tiefe auf das Notwendige beschränkt werden. Beim Ausbau und Einbau von Böden ist Vorsicht geboten. Der geringere Grundwasserflurabstand ist zu berücksichtigen. Es dürfen nur unbedenkliche Bodenmaterialien eingebaut werden. Die Funktion der Auelehmschicht als schützende Schicht für das Grundwasser ist wiederherzustellen falls diese ausgebaut wird.

8. Kosten

Der Gemeinde Grafenrheinfeld entstehen mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabensträger die Kosten für dieses Bauleitplanungsverfahren, sowie für die weiteren erforderlichen Planungen und Baumaßnahmen zu übernehmen.

Die Kosten für Strom, Wasser, Kanal, Telefon etc. werden gemäß den Erschließungssatzungen der einzelnen Versorgungsträger erhoben.

9. Zusammenfassung

Zur Sicherstellung einer leistungsfähigen Versorgung der Einwohner Grafenrheinfelds mit den Gütern des täglichen Bedarfs soll ein Vollsortimenter mit den erforderlichen Nebeneinrichtungen und weiteren Sortimentsergänzungen errichtet werden. Das dafür vorgesehene Grundstück war bisher landwirtschaftlich genutzt.

Durch Ersatzmaßnahmen (Pflanzgebote, Dachbegrünung) können die Eingriffe am Standort teilweise ausgeglichen werden. Für den vollständigen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind weitere Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Gemeindegebiet erforderlich.

Die Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung wird durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie weiteren bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet.

Teil 2 Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB) soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit ergänzenden Einkaufsangeboten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung der Umweltbelange wurde ein Areal gewählt, welches im Flächennutzungsplan bisher als Wohnbaufläche dargestellt, jedoch wegen seiner Nähe zur St 2277 und weiteren, südwestlich liegenden Emissionsquellen nur sehr aufwändig für eine schutzwürdige Wohnbebauung zu erschließen ist. Es wurde bisher als Ackerland genutzt.

1.2. Ziele des Umweltschutzes gemäß der Fachgesetze und Fachpläne

Das Baugesetzbuch verlangt bei der Planung die Berücksichtigung von

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
- Auswirkungen auf die Kultur- und sonstige Sachgüter.
- Auswirkungen von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
- Erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen.

1.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Die Flächen sind bisher wegen der Nähe zum Siedlungsgebiet durch menschliche Nutzung (streunende Katzen, Hunde ausführen) beaufschlagt.

Das Vorkommen von schützenswerten Arten wurde geprüft. Hamster sind nicht vorhanden, Zauneidechsen werden umgesiedelt. Zum Schutz von Bodenbrütern sind Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen, falls der Baubeginn in das Frühjahr fällt.

Geschützte Pflanzenarten sind innerhalb des Planungsgebiets nicht bekannt.

Auf Boden, Luft, Wasser und Klima haben die Planungen Einfluss, da es zu Bodenversiegelungen kommt.

Im Gebiet liegen keine Altlast-Verdachtsflächen. Auch anderweitig sind keine Hinweise auf Bodenkontamination bekannt.

Durch die Nutzung wird sich der Versiegelungsgrad des Gebietes erhöhen. Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das Niederschlagswasser soll soweit möglich verdunsten oder versickern.

Die geplante Nutzungsänderung hat vermutlich Auswirkungen auf den Beitrag dieses Gebietes zur Kaltluftentstehung. Dies gilt auch für die Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation.

1.2.2. Auswirkungen auf FFH-Gebiete

FFH- und SPA-Gebiete sind nicht berührt.

1.2.3. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mit dem Planungsvorhaben sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten, da die zulässigen Lärmemissionen auf die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Bebauung abgestimmt werden.

Mit der Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ist mit Emissionen zu rechnen (vermehrter Verkehrslärm, Andienungsverkehr, Türenschnallen, Einkaufswagen). Insgesamt sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten, da die Steigerungen im Vergleich zur bisherigen Situation marginal sind und zudem bauliche Vorkehrungen zur Abschirmung der neuen Emissionen zur schutzwürdigen Wohnbebauung getroffen werden. Dies ist durch einschlägige Gutachten nachgewiesen.

1.2.4. Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (Landschaftsbild)

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da durch spezielle Lage des Plangebiets die geplante Bebauung nicht in die freie Landschaft wirkt.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich keine Bodendenkmäler.

1.2.5. Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die zu erwartenden Emissionen gehen nicht über das hinaus, was in der näheren Umgebung an gleichartigem Emissionspotential vorhanden ist. Das Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet) ist grundsätzlich miteinander verträglich, bzw. Beeinträchtigungen durch geeignete Schutzmaßnahmen vermeidbar.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet, da das Gebiet an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen bzw. von den gemeindlichen Entsorgungsbetrieben bedient wird.

Das Gebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung und an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Gemeinde Grafenrheinfeld angeschlossen. Die gemeindliche Müllentsorgung beseitigt die häuslichen Abfälle. Gesondert zu beseitigende Abfälle sind nicht zu erwarten.

1.2.6. Nutzung erneuerbarer und sparsamer Umgang mit Energie

Mit Einhaltung der aktuellen gesetzlichen Vorgaben ist ein sparsamer Einsatz von Energie gewährleistet. Der weitere Einsatz regenerativer Energien ist dem Eigentümer freigestellt.

1.2.7. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen

Die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen lässt keine Verstärkung vorhandener Belastungen erwarten, da die einzelnen Belange, wenn überhaupt, an diesem Standort nur geringfügig beeinträchtigt sind.

2. Prognose der Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Zielsetzung ist es, an einem verkehrstechnisch günstig gelegenen Standort in Grafenrheinfeld Infrastruktureinrichtungen anzusiedeln, die für die Stärkung der Gemeinde als Wohnstandort wichtig und vorteilhaft sind.

Bei Nichtdurchführung der Planung müssen sich die Einwohner der Gemeinde an anderen Standorten mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen. Dies führt zu einer Schwächung des Wohnstandorts Grafenrheinfeld mit daraus folgenden, weiteren Nachteilen für die übrige gemeindliche Infrastruktur. Um dies zu vermeiden müssten andere, für die Ansiedlung einer vergleichbaren Versorgungseinrichtung suboptimale Standorte städtebaulich entwickelt werden.

3. Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft im Bereich des Sondergebiets werden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, wie Baumpflanzungen auf den Parkflächen, Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers etc. getroffen. Darüber hinaus gehende, auf dem Baugrundstück nicht kompensierbare Eingriffe, werden auf weiteren Grundstücken innerhalb der Gemarkung von Grafenrheinfeld ausgeglichen.

4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Zu der Bebauungsplanung gibt es keine Alternative, da vergleichbare Möglichkeiten an anderer Stelle in Grafenrheinfeld nicht gegeben sind.

5. Methodik der Umweltprüfung

Detaillierte Untersuchungen der relevanten Umweltfaktoren liegen für diesen Bereich nicht vor. Die naturschutzfachlichen Bewertungen (Flora, Fauna) wurden durchgeführt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen ergriffen.

6. Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltbelastungen sind nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist deshalb nicht erforderlich.

7. Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht die langfristige Sicherung eines verkehrstechnisch optimal angebundenen Standorts für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung sind ausgleichbar.

Grafenrheinfeld, den 09. Nov. 2020, 21. Juni 2021, 11. Okt.2021

Teil 3

Vorhaben- und Erschließungsplan

VEP 1: Außenanlagen/Höheneinstellung

VEP 2: Ansichten/Schnitt

B2: Baubeschreibung

ANLAGE 1

ANLAGE 2

ANLAGE 3

ANLAGE 4

ANLAGE 5