

Teil B



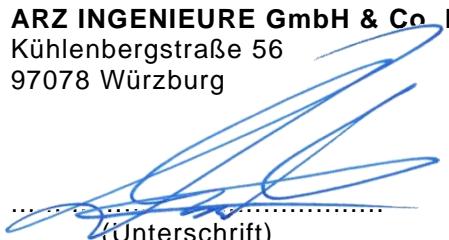
Gemeinde Grafenrheinfeld
(Landkreis Schweinfurt)

8. Änderung des Flächennutzungsplans

B E G R Ü N D U N G

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

A handwritten blue signature in cursive script, which appears to read "ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG". The signature is written over a dotted line.

Würzburg, den 10.11.2025
geändert:

red. geändert:

in Zusammenarbeit mit:

Martin Beil
Landschaftsarchitekt BDLA
Johann-Salomon-Straße 7,
97080 Würzburg

INHALTSVERZEICHNIS

A) Anlass und Zweck der Planung	3
B) Stand der Bauleitplanung	5
C) Bestandsanalyse	6
1. Lage im Raum	6
2. Demographie	7
3. Natur und Landschaft	8
4. Siedlungsstruktur	9
4.1 Allgemein	9
4.2 Infrastruktur	9
D) Planung	10
1. Ausgangsüberlegungen	10
2. Immissionen	11
2.1 Landwirtschaftliche Immissionen	11
2.2 Verkehrslärm	11
2.3 Geräuschkontingente	12
2.4 Fazit	13
3. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	15
4. Siedlungsentwicklung	18
5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
6. Neuausweisung	21
E) Durchführung des Verfahrens	22
1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	22
2. Aufstellungsbeschluss	22
3. Beteiligung der Bürger	22
4. Auslegung	23
5. Feststellungsbeschluss	23
6. Genehmigungsvermerk	23
7. Bekanntmachung der Genehmigung	23
8. Unterrichtung	24
ANLAGE 1: Liste der Träger öffentlicher Belange	25

A) Anlass und Zweck der Planung

Der ursprüngliche, von der Regierung von Unterfranken genehmigte Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1999; seitdem erfolgte die Aufstellung einer Vielzahl von Bebauungsplänen, in deren Rahmen auch entsprechende Änderungen des Flächennutzungsplans durchgeführt wurden.

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Gemeinde Grafenrheinfeld ein aktuelles Bauvorhaben innerhalb des Gemeindegebiets abzubilden und so den Vorgaben gemäß § 8 Absatz Abs. 2 BauGB für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Maincenter“ zu entsprechen.

Mit der 7. Änderung Flächennutzungsplans wurde bereits der Umgriff des Urplans des Bebauungsplans „Maincenter“ berücksichtigt. Da nunmehr eine Erweiterung dieses Bebauungsplans angestrebt wird, wird auch eine weitergehende Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans kann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Die vorliegende 8. Änderung des Flächennutzungsplans enthält nur den für die Änderung relevanten Planausschnitt aus dem gesamten Flächennutzungsplan der Gemeinde.

Für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans gibt es folgende Veranlassung:

Auch wenn die Gemeinde Grafenrheinfeld ortsnah Arbeitsplätze zur Verfügung stellen kann, definiert sie sich überwiegend über ihre hohe Qualität als beliebter Wohnstandort.

Ziel der Gemeinde ist hierbei die hohe Lebensqualität ihrer Einwohner zu gewährleisten und stetig zu verbessern, sodass die Ansiedlung eines Drogeremarktes begrüßt wird, um die ortsnahe Versorgung weiter auszubauen.

Da es sich bei Flächen für Einzelhandelsnutzung um „Sonstige Sondergebiete“ im Sinne des § 11 BauNVO handelt, ist ein solches Gebiet gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO auch im Flächennutzungsplan nicht nur nach der allgemeinen, sondern auch nach der besonderen Art der Nutzung als Sondergebiet mit Angabe der Zweckbestimmung darzustellen.

Entsprechend ihrer geplanten Zweckbestimmung wird die Fläche daher zukünftig als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Drogerie“ dargestellt.

Konkret beabsichtigt ein Investor die Errichtung eines Drogeremarktes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 800 m².

Entsprechend dem Ziel 5.3.1 „Lage im Raum“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ist die Gemeinde Grafenrheinfeld als Grundzentrum grundsätzlich kein geeigneter zentraler Ort für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte.

In allen Gemeinden ist die Ausweisungen für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig, sofern diese überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen. Diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig. Durch den unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der anliegenden Gemeinde Bergrheinfeld sowie der unmittelbaren Nähe zur Stadt Schweinfurt bildet sich jedoch ein verdichteter Siedlungszusammenhang aus (Ziel 5.3.4), der die Anordnung großflächigen Einzelhandels auch über eine Verkaufsfläche von 1.200 m² hinaus zulässt.

Der Umgriff der 8. Änderung des Flächennutzungsplans für das Sondergebiet umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 4269/1 der Gemarkung Grafenrheinfeld, und weist eine Fläche von ca. 1.663 m² auf.

Der Geltungsbereich des im Parallelverfahren geänderten bzw. erweiterten Baubauungsplans umfasst weitere Teilflächen. Diese wurden bereits im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend ihrer aktuellen Nutzung dargestellt.

B) Stand der Bauleitplanung

Die Gemeinde Grafenrheinfeld besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999, der von der Regierung von Unterfranken genehmigt wurde.

Innerhalb des Gemeindegebiets besteht eine Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne, deren Umgriff in die jeweiligen Änderungen des Flächennutzungsplans eingeflossen ist.

Der Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der Gemeinderatssitzung vom 02.06.2025 gefasst.

Der Vorentwurf mit Stand vom 10.11.2025 wurde in der Sitzung vom 10.11.2025 durch den Gemeinderat beraten und gebilligt.

C) Bestandsanalyse

1. Lage im Raum

Grafenrheinfeld liegt unmittelbar südlich angrenzend an das Oberzentrum Schweinfurt. Die Entfernung zum Regionalzentrum Würzburg beträgt ca. 40 km. Grafenrheinfeld bildet mit der unmittelbar angrenzenden Gemeinde Bergrheinfeld ein Grundzentrum.

Die Gemeinde Grafenrheinfeld verfügt über Gewerbe, das lokal Arbeitsplätze bereitstellt, sodass gemeindenaher Arbeitsplätze vorhanden sind. Ein großer Teil der Bevölkerung arbeitet jedoch außerhalb des Gemeindegebiets.

Grafenrheinfeld ist in der Region aufgrund seiner guten Infrastruktur ein beliebter Wohnstandort, von dem aus auch zu den Arbeitsplätzen in die anliegenden Oberzentren Schweinfurt und Bad Kissingen sowie die umliegenden Mittelzentren und das Regionalzentrum Würzburg pendelt wird.

Die Gemeinde Grafenrheinfeld liegt entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion Main - Rhön 3.

Sie gehört zum ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen.

2. Demographie

Bevölkerungsentwicklung in Grafenrheinfeld (2011 - 2021)

2011	3.409 Einwohner
2012	3.464 Einwohner
2013	3.446 Einwohner
2014	3.421 Einwohner
2015	3.440 Einwohner
2016	3.415 Einwohner
2017	3.382 Einwohner
2018	3.396 Einwohner
2019	3.426 Einwohner
2020	3.452 Einwohner
2021	3.467 Einwohner

Die Statistik zeigt, dass die Bevölkerungszahlen von 2011 bis heute (2021) nach einem leichten Rückgang wieder steigen und sich stabilisiert haben. Bis in das Jahr 2033 prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik in seinem Heft 553 „Demographie - Spiegel für Bayern“, Stand August 2021, eine leicht steigende Bevölkerungszahl auf 3.490 Einwohner.

3. Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich beansprucht weder in der Biotopkartierung Bayern erfasste oder geschützte Biotope noch Schutzgebiete des Naturschutzes noch grenzen diese an.

Die aktuelle Nutzung des Änderungsbereichs besteht in einer Ackerbrache mit geringerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind „durchgrünte Wohnbauflächen“ bzw. „Grünflächen“ dargestellt.

Der diesbezügliche Umweltbericht liegt als eigenständiges Dokument des Landschaftsarchitekten Martin Beil, Würzburg in der Fassung vom 10.11.2025 vor und ist Bestandteil der 8. Flächennutzungsplanänderung. Alle weiteren Informationen und Ausführungen sind in diesem Dokument wiedergegeben.

4. Siedlungsstruktur

4.1 Allgemein

Die Siedlungsstruktur wird durch die 8. Änderung insoweit beeinflusst, als anstelle der bislang vorgesehenen durchgrünten Wohnflächen nunmehr ein Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt wird.

Ziel der Gemeinde ist es, langfristig eine qualitativ hochwertige Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs zur Verfügung stellen zu können.

4.2 Infrastruktur

Grafenrheinfeld liegt westlich unmittelbar angrenzend an das Oberzentrum Schweinfurt. Die Entfernung nach Würzburg, dem Regionalzentrum, beträgt ca. 40 km.

Alle wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen sind in der Kommune vorhanden.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann somit qualitativ und quantitativ gewährleistet werden.

Die Gemeinde Grafenrheinfeld ist an die Gemeinschaftskläranlage von Grafenrheinfeld und Bergheinfeld angebunden, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann.

Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Schweinfurt.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Staatsstraße St 2277 begrenzt. Das Sondergebiet ist über den Adam-Tasch-Weg unmittelbar an die angrenzende Staatstraße St 2277 und das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

D) Planung

1. Ausgangsüberlegungen

Die Ausweisung des Sondergebiets „Drogerie“ begründet sich im Wesentlichen auf das Bestreben ortsnah Flächen für einen Drogeriemarkt zu schaffen, um die Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs zu optimieren, die hohe Lebensqualität der Bürger weiterhin zu gewährleisten und die Fahrwege auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Im Rahmen der parallelen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Maincenter“ ist es erforderlich, den rechtskräftigen Stand der Flächennutzungsplanung anzupassen.

Die Gemeinde Grafenrheinfeld hat bei der Entscheidung den Bebauungsplan für ein Sondergebiet Einzelhandel zu erweitern aufgrund des bereits unmittelbar angrenzend bestehenden Einkaufsmarktes keine alternativen Standorte untersucht.

Der Änderungsbereich wird unmittelbar von der Staatsstraße St 2277, landwirtschaftlichen Nutzungen, Wohnbebauung und den Vorlandflächen des Main begrenzt.

2. Immissionen

2.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Gemeinde Grafenrheinfeld ist sich bewusst, dass durch die Ausweisung neuer Bauflächen ein Heranrücken von bebauten Flächen an landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht vermieden werden kann. Insbesondere in der Ortslage Grafenrheinfeld sind Erweiterungen ohne Eingriffe in landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht möglich.

Südlich an den Geltungsbereich angrenzend wird auch zukünftig Landwirtschaft betrieben. Von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können daher Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch in Ausnahme zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

2.2 Verkehrslärm

Für die am Plangebiet angrenzende Staatsstraße ST 2277 wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Urplans eine Verkehrsuntersuchung zur verkehrlichen Anbindung sowie eine Schallimmissionsprognose, die alle Einwirkungen auf das Plangebiet betrachtet, erstellt.

Im Ergebnis zeigten sich keine relevanten Auswirkungen auf das Plangebiet.

Relevante Änderungen an den Verkehrsstärken sind durch die Erweiterung des Geltungsbereichs nicht zu erwarten. Da die Erweiterungsfläche sich abgewandt von der Staatsstraße erstreckt, sind auch für diese Erweiterungsfläche keine unzulässigen Auswirkungen zu erwarten.

2.3 **Geräuschkontingente**

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes werden für die geplanten Sondergebiets-Flächen zulässige Geräuschkontingente festgelegt. Die ermittelten Kontingente stellen vor allem für die SO-EH Fläche starke Einschränkungen dar. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch die nächstgelegenen zu schützenden Wohnnutzungen im WR-Gebiet „West“ sowie die WA-Gebiete „Nord II“ nördlich und „West III“ südöstlich. In Richtung Westen sind in der näheren Umgebung keine zu schützenden Nutzungen vorhanden. In diese Richtung werden die Emissionen nicht beschränkt.

Das Kontingent für die Erweiterungsfläche „SO Drogerie“ wurde so ermittelt, dass der Immissionsanteil durch diese Fläche 10 dB unter den jeweils zulässigen Richtwert liegt. So kann sichergestellt werden, dass auch wenn die IRW bereits ausgeschöpft sind, die zulässigen Immissionen durch die Gesamtbelastung nicht relevant erhöht werden.

Der Schallimmissionsschutz zwischen den einzelnen Flächen im Plangebiet ist gemäß TA Lärm zu führen.

Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist im Genehmigungsverfahren bzw. im Baugenehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

Auf Bebauungsplanebene wird für die Erweiterungsfläche in Gesamtschau mit den im gesamten Geltungsbereich zulässigen Nutzungen eine Lärmkontingentierung festgesetzt. Durch diese wird sichergestellt, dass sich die auf die umliegenden Gebäude einwirkenden Immissionen nicht relevant verschlechtern.

2.4 Fazit

Im Rahmen der durchgeführten schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass eine Kontingentierung der zulässigen Schallemissionen aus dem Geltungsbereich erforderlich ist, um einer unzulässigen Beeinträchtigung der anliegenden Wohnnutzungen vorzubeugen.

Zum Schutz vor Geräuschimmissionen sind grundsätzlich vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Im Rahmen des Abwägungsprozesses wurde daher zunächst die Anordnung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen diskutiert.

Der Gemeinderat Grafenrheinfeld hat sich in Abstimmung mit dem Investor jedoch gegen die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen entschieden. Eine entsprechende Schutzeinrichtung müsste unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden, um wirksam zu sein. Eine entsprechende Lärmschutzwand ist bereits aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert.

Durch die Lage des Geltungsbereichs am Ortseingang soll die Bebauung optisch deutlich zu erkennen sein, um den Eindruck der erschlossenen Ortslage hervorzuheben. Zudem wäre, um einen erfolgreichen Nutzen der Wand zu erwirken, die Errichtung teilweise innerhalb der Anbauverbotszone erforderlich.

Im Abwägungsprozesses werden daher Geräuschkontingente festgesetzt.

Bauliche Anlagen, die keine Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4 BayBO) sind und im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen, können unter bestimmten Voraussetzungen ohne Baugenehmigung errichtet werden (= Genehmigungsfreistellung).

Da die Lärmschutzbelaenge nicht abschließend im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden können, erfolgt ein abschließender Konflikttransfer ins Einzelbaugenehmigungsverfahren. Um dies zu ermöglichen, wird vorliegend durch örtliche Bauvorschrift im Sinne von Art. 81 Abs. 2 BauGB, die Genehmigungsfreistellung für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausgeschlossen, um im Zuge der Baueingabe die durch die Bebauungsplanung geregelten Anforderungen an den Schallimmissionsschutz einer fachlichen Prüfung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde unterziehen zu können.

Durch den Konflikttransfer in die Einzelbaugenehmigungen wird zugleich sichergestellt, dass andere Immissionen wie zum Beispiel Gerüche und Staubentwicklung ebenfalls projektspezifisch geprüft werden müssen, sodass eine unzulässige Beeinträchtigung der anliegenden Nutzungen auch durch diese potentiellen Emissionen aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.

Die erforderlichen Nachweise sind in diesem Rahmen vorzulegen.

„Konflikttransfer“ bezieht sich auf Detailfragen der konkreten baulichen Ausgestaltung und betriebsbedingten Lärmimmissionen, die planungsrechtlich im nachgelagerten Verfahren (hier Baugenehmigung) konkretisiert werden.

Die Schallimmissionen zum aktuell geplanten Vorhaben des Investors wurden bereits weitergehende untersucht. Dabei wurden die zu erwartenden Immissionen aus Pkw- und Lkw-Verkehren, Anlieferungen, Kundenbewegungen, Außensitzflächen sowie technischen Anlagen erfasst und bewertet. Die Berechnungen zeigen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte gemäß Bebauungsplan und TA Lärm sowohl tagsüber als auch in der Nacht für das geplante Vorhaben eingehalten werden. Auch kurzzeitige Geräuschspitzen durch Anlieferungen oder Kundenverkehre bleiben unterhalb der zulässigen Grenzwerte. Diese vorhabenbezogene Untersuchung und der damit einhergehende Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan ist Teil der Einzelbaugenehmigung.

3. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Gemeinde Grafenrheinfeld gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Stand 2023) zum ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen.

Das LEP sowie die Regionalpläne legen raumordnerischen Ziele (Z) und Grundsätze fest.

Bewertungsmaßstab für die 8. Flächennutzungsplanänderung stellen insbesondere die Ziele und Grundsätze (G) des Kapitels 5 „Wirtschaft“ des LEP dar:

5.3.1 Lage im Raum (Z)

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind in allen Gemeinden Ausweisungen für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.

Die Größenordnung von 1.200 m² Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1.200 m² Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und damit Auswirkungen auf verbrauchernahen Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich.

Der flächendeckenden verbrauchernahen Nahversorgung kommt dabei ein ungleich höheres Gewicht zu als möglichen Auswirkungen auf zentralörtliche Strukturen.

Durch die geplante Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m² werden diese Zielvorgaben erfüllt.

Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans bereits unmittelbar angrenzend ein Verbrauchermarkt und ein Getränkemarkt mit einer kumulierten Verkaufsfläche von bis zu 1.950 m² ermöglicht und auch errichtet wurde. In Summe entstehen so zulässige Verkaufsflächen von 2.750 m². Durch den unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der anliegenden Gemeinde Bergheimfeld sowie der unmittelbaren Nähe zur Stadt Schweinfurt bildet sich jedoch ein verdichteter Siedlungszusammenhang aus (Ziel 5.3.4), der die Anordnung großflächigen Einzelhandels auch über eine Verkaufsfläche von 1.200 m² hinaus zulässt.

5.3.2 Lage in der Gemeinde (Z)

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topografischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Durch die fußläufige Anbindung des Projektareals an die Ortslage Grafenrheinfeld wird dieses Ziel des LEP erreicht.

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z)

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, **25 v.H.**,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner **30 v.H.**, für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl **15 v.H.** der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Durch die vorgesehene Größe des Drogeremarktes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche mit 800 m² und den vorgenannten Verkaufsflächen auf den angrenzenden Sondergebietsflächen von unter 1.200 m² je eigenständigem Betrieb werden diese Zielvorgaben ebenfalls erfüllt, da die landesplanerischen Relevanzschwellen nicht überschritten werden.

4. Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Grafenrheinfeld ist von den Änderungen im Flächennutzungsplan insofern betroffen, als den Bedürfnissen der Anwohner hinsichtlich der Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs Rechnung getragen wird und diese langfristig sichergestellt werden soll.

5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Änderungsbereich werden keine Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Wasserwirtschaftliche Belange

Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen sind von der Planänderung nicht tangiert.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht, wie beispielsweise Biotope, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete werden von der Planänderung nicht berührt. Die am Plangebiet angrenzenden Biotope werden durch das Plangebiet ebenfalls nicht berührt.

Der Änderungsbereich liegt, wie die gesamte Ortslage Grafenrheinfeld im Bereich von FFH-Mähwiesen.

ArtenSchutz

Zur parallel aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplans „Main-Center“, die den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans als Erweiterungsbereich umfasst, ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Demnach sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG weder im Hinblick auf nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie geschützte Vogelarten noch nach im Anhang IV der FFH-Richtlinie Pflanzen- und Tierarten zu erwarten, wenn dort aufgeführte, Konflikt vermeidende Maßnahmen beachtet werden.

Die sonstigen geschützten Arten werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Bebauungsplanebene behandelt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild planerisch vorbereitet.

Diese sind, soweit diese nicht vermeidbar oder deren Wirkungen abzumindern sind, naturschutzrechtlich auszugleichen.

Der Ausgleichsbedarf wurde im Zuge des parallel aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplans „Main-Center“ ermittelt. Der erforderliche Ausgleich soll extern in der Gemarkung Kitzingen auf einer Teilfläche des Grundstück Fl.Nr. 4933 (636 m²) nachgewiesen werden. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Naturraum des vorbereiteten Eingriffs. Sie ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen (mit integriertem Landschaftsplan) entwickelt.

Auf den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung wird hier verwiesen. Er ist gemeinsam für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans und die 1. Änderung des Bebauungsplans „Main-Center“ erstellt.

6. Neuausweisung

Das Plangebiet der 8. Flächennutzungsplanänderung grenzt an ein bestehendes Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel an, in dem ein Verbrauchermarkt besteht.

Der geplante Umgriff wird als sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Drogerie“ ausgewiesen.

Durch die entsprechende bauliche Gestaltung und eine ausreichende Eingrünung soll eine mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes minimiert werden.

Erweiterungsfläche	Sonstiges Sondergebiet „Drogerie“	Gesamtgröße:	SO 1.705 m ²
Flur-Nr.:	Teilflächen 4269/1		
Aktuelle Nutzung:	Ackerbrache		
Angrenzende Nutzungen:	Flächen für die Landwirtschaft, Grünland, Einzelhandel, Wohnnutzung		
Bisherige Ausweisung im FNP: Vorgeschlagene neue Ausweisung:	Flächen für durchgrünte Bebauung Sonstiges Sondergebiet „Drogerie“		
Mögliche Anzahl von Bauplätzen:	1		
<u>Städtebauliche Beurteilung:</u>	<u>Landschaftsplanerische Beurteilung:</u>		
Sondergebietsfläche, Schutzgrad Immissionsschutz: Sondergebiet Erschließung gesichert	Ackerbrache, Gebiete geringerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild		
<u>Zu erwartender Ausgleichsbedarf:</u> ermittelt sind 3.817 WP (BayKompV)	<u>Ausgleich:</u> Flur-Nr.: 4933 (Gmkg. Kitzingen)		
Versiegelung, Flächenentzug in der Landwirtschaft, Veränderung des Landschaftsbildes	0,0636 ha	Art:	externe Ausgleichsflächen

E) Durchführung des Verfahrens

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die am Verfahren beteiligt werden, können der beigefügten Liste im Anhang zur Begründung entnommen werden.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Grafenrheinfeld hat in der Sitzung am 02.06.2025 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2025 in der Grafenrheinfelder Rundschau Nr. 22 bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Bürger

Die Unterlagen zum Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.11.2025 war in der Zeit vom 15.12.2025 bis 30.01.2026 auf der Internetseite der Gemeinde Grafenrheinfeld sowie über die Verknüpfung des zentralen Landesportal Bayern einsehbar.

Zudem bestand die Möglichkeiten die auszulegenden Unterlagen gem. § 3 Abs. 1 BauGB in den Räumen der Gemeinde Grafenrheinfeld, Marktplatz 1, 97506 Grafenrheinfeld, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die hier geäußerten Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat im Anschluss bewertet und abgewogen.

4. Auslegung

Der Entwurf der 8. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom _____, war im Zeitraum vom _____ bis _____ auf der Internetseite der Gemeinde Grafenrheinfeld zur jedermanns Einsicht verfügbar.

Zusätzlich lagen die Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Verwaltungsgemeinschaft zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom _____.

Die hier geäußerten Bedenken und Anregungen werden vom Gemeinderat im Anschluss bewertet und abgewogen.

5. Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom _____ die 8. Änderung des Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB festgestellt.

6. Genehmigungsvermerk

Das Landratsamt Schweinfurt hat mit Bescheid vom _____ die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom _____, red. geändert _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

7. Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am _____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Damit wird die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.
Auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

8. Unterrichtung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften und Normen, o. ä. auf die im Bauleitplan verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Gemeinde Grafenrheinfeld auf Nachfrage zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

Gemeinde Grafenrheinfeld, den

.....
Christian Keller, 1. Bürgermeister

ANLAGE 1: **Liste der Träger öffentlicher Belange**

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg, Außenstelle Kitzingen
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schweinfurt
3	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
4	Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Unterfranken
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q
6	Bayer. Landesamt für Umwelt
7	Bayernwerk Netz GmbH
8	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Schweinfurt
9	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
10	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
11	DB Services Immobilien GmbH, NL München
12	Deutsche Telekom Technik GmbH, FRef PTI
13	EON Bayern AG
14	Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG
15	Fernwasserversorgung Franken
16	Freiwillige Feuerwehr Grafenrheinfeld
17	Gasversorgung Unterfranken GmbH
18	Handwerkskammer für Unterfranken
19	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
20	Kreisheimatpfleger, Stefan Menz
21	Kreisjugendring
22	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (in Schweinfurt)
23	Landratsamt Schweinfurt
24	N-Energie
25	PLEdoc GmbH
26	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
27	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
28	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
29	Regionaler Planungsverband, Region Main-Rhön
30	RMG
31	Staatliches Bauamt Schweinfurt
32	UEZ Mainfranken
33	Vodafone Kabel Deutschland
34	Wasser- und Schifffahrtsamt SW
35	Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
36	BIL ABFRAGE

37	Stadt Schweinfurt
38	Gemeinde Gochsheim
39	Gemeinde Schwebheim
40	Gemeinde Röthlein
41	Gemeinde Bergrheinfeld
42	Deutscher Alpenverein e.V.
43	Landesfischereiverband Bayern e.V.
44	Landesjagdverband Bayern e.V.
45	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Bayern e.V.
46	Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.
47	<u>Verein zum Schutz der Bergwelt</u>
48	Wanderverband Bayern
49	Verein Wildes Bayern e. V. –Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern