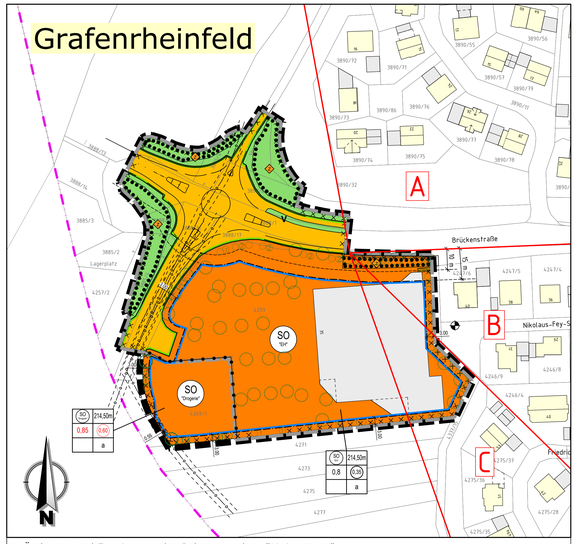
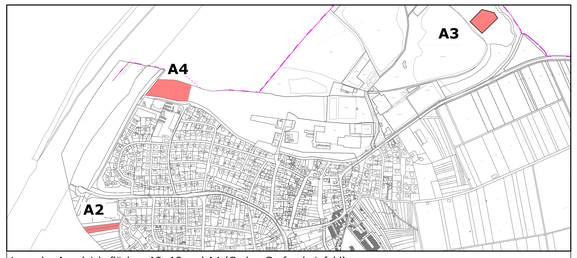


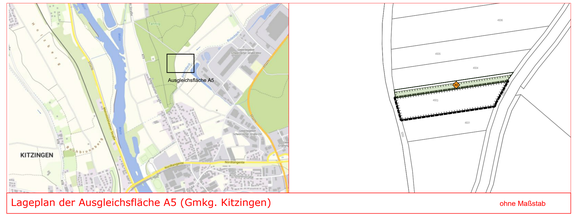
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Maincenter" Maßstab 1 : 1.000

5. Änderung des Bebauungsplans "Altmainschleife Nord" Maßstab 1 : 1.000



Lage der Ausgleichsflächen A2, A3 und A4 (Gmkg. Grafenrheinfeld) ohne Maßstab

Lageplan der Ausgleichsfläche A1 (Gmkg. Grafenrheinfeld) ohne Maßstab



Lageplan der Ausgleichsfläche A5 (Gmkg. Kitzingen) ohne Maßstab

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

das **Baugesetzbuch**	**(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
die **Baunutzungsverordnung**	**(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
die **Planzeichenverordnung**	**(PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, sowie
die **Bayerische Bauordnung**	**(BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B. Vollzitat nach RedR: Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

Zeichenerklärung

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- SO — sonstiges Sondergebiet - großflächige Einzelhandelsbetriebe (sh. Textziffer A2a)
- SO Heilquelle — sonstiges Sondergebiet - Drogeriemarkt (sh. Textziffer A2a)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- private Straßenverkehrsfläche - Fuß-/Radweg
- V — öffentliche Straßenverkehrsfläche - Verkehrsgrün
- öffentliche Grünfläche - Böschungsbegrünung
- Baugrenze
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- 214,50 = i.NN — max. zulässige Gebäudehöhe (sh. Textziffer A3a)
- 0,8 — Grundflächenzahl
- 0,35 — Geschoßflächenzahl
- a — abweichende Bauweise (sh. Textziffer A4a)
- Höhenbezugspunkt
- anbaufreie Zone (keine Hochbauten zulässig)
- anbaufreie Zone (keine baulichen Anlagen zulässig)
- 2 — Sicherung/Optimierung von Lebensstätten der Zauneidechse
- Pflanzgebot - Bäume ohne Standortbindung (sh. Textziffer A8b)
- Pflanzgebot - Hecken/Strauchreihen mit Angabe der Mindestpflanzreihen (hier:2) (sh. Textziffer A8b)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Gehölz- und sonstigen Vegetationsbeständen
- Flächen mit Verdacht auf Kampfmittel
- unterirdische Hauptversorgungsleitung (mit Schutzzone - 2,5m je Seite)
- A2 — Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen A3 s. textliche Festsetzungen Bebauungsplan A8a
- Grünland: Entwicklungsziel: magere, artenreiche Frischwiese Maßnahmen und Pflege s. textliche Festsetzungen Bebauungsplan A8a
- Gehölzsaum, Bestand - Erhaltungsgebot
- Flächen für Baum - Erhaltungsgebot
- 4 — Neuschaffung von Zauneidechsen-Habitaten (CEF-Maßnahme)

B Hinweise

Füllschema der Nutzungsschablone

a	b
c	d
e	

a) Art der baulichen Nutzung
b) Maß der baulichen Nutzung
c) max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
d) max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
e) Bauweise

- 12 — bestehende Bebauung (Wohngebäude)
- bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- bestehende Grundstücksgrenze
- 1563 — Flurstücksnummer
- 3,00 — Bemaßung in Meter
- A — Sektoren gem. Schallimmissionsprognose

Festsetzung durch Text

A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A1 ~~Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)~~
~~a Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP-1 Außenanlagen/Höhenanstellung VEP-2: Ansichten/Schnitt Teil 2 - Baubeschreibung~~

A2 Art der baulichen Nutzung

a Im Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe" sind
- ein ~~Vertrauchsmarkt~~ Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel, inkl. sonstige Güter des täglichen Bedarfs, freiverkäufliche Arzneimittel und Waren aller Art ~~sowie einem integrierten~~ Getränkemarkt mit max. 750 m² Verkaufsfläche,
- gewerbliche Ergänzungen (z.B. Post etc.), die keinen Einzelhandel darstellen, allgemein zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Sondergebiets "großflächiger Einzelhandel" ~~Geltungsbereiche des Bebauungsplans~~ darf 1.950 m² nicht überschreiten.

Zusätzlich ist eine Gastronomiefläche mit max. 150 m² zulässig.
~~Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.~~

b Im Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Drogerie" ist ein Drogeriemarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig.

A3 Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen

a Die höchste Gebäudekante darf die im Plan festgesetzte Höhe von 214,50 m (ü.NHN) nicht überschreiten. Technische Aufbauten, wie Solarkollektoren, Lüftungsanlagen etc. dürfen die höchste Gebäudekante um max. 1,0m überschreiten.

b Für die Bemessung der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

c Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im SO „EH" wird mit 0,8 festgesetzt.
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im SO „Drogerie" wird mit 0,85 festgesetzt

d Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im SO „EH" wird mit 0,35 festgesetzt.
Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im SO „Drogerie" wird mit 0,60 festgesetzt.

A4 Bauweise

a Es wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt (siehe Nutzungsschablone). In der abweichenden Bauweise ist, bezugnehmend auf die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, ein Gebäude, unter Beachtung der allseitigen Grenzabstände, mit einer Länge von mehr als 50,00 m zulässig.

A5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Einfriedungen

a Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen ist sonst. Verkehrsflächen ist entlang der St 2277 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht näher als 10m zum Fahrbahnrand zulässig. Geringfügige Unterschreitungen dieses Abstandes können mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers gestattet werden.

b Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Flächen, Einrichtungen und/oder bauliche Anlagen für die Müllagerung, Einkaufswagensammelstellen, Trafostationen, Fahrradstellplätze, Werbeanlagen o. ä. sind bis zu einer Größe von 75 m3 (Art. 57 BayBO) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

c Die Errichtung von Einfriedungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, ist allgemein zulässig. Sie sind ohne Sockel und mit einem Abstand von mind. 15cm zwischen OK-Gelände und UK-Einfriedung herzustellen.

A6 Dacheindeckungen

a Die Dachflächen der Hauptgebäude sind zu begrünen.

b Eindeckungen, Verblechungen sowie Regenrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer sind nicht zulässig.

A7 Werbeanlagen, Beleuchtung (sh. auch A16)

a Werbeanlagen dürfen nur in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden. Sie dürfen die höchste Gebäudekante um max. 2,0m überragen.

b Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht. Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen dürfen keine Irritationen (Blendung der Schifffahrts- bzw. Straßenverkehrs, Verwechslung mit Schifffahrtszeichen) verursachen.

A8 Grünordnung

a **Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen**
Der Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erfolgt auf den Ausgleichsflächen A1-A4, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, festgesetzt sind. Die Lagepläne der Ausgleichsflächen A1, A2, A3 und A4 sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes. Der Ausgleich ist gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffs-Bebauungsplans „MainCenter" ganz zugeordnet und wie folgt zu gestalten:

Ausgleichsfläche A1 („Elmuß")
Flur-Nr. 2163 (Teilfläche 906 m²)

Entwicklungsziel:
⇒ Artenreiche, magere Mähwiesen

Maßnahmen:
- Umbruchlose Streifenansaat mit artenreichen Wiesenmischungen aus gebietsheimischer Herkunft (Ursprungsgebiet UG 11/Südwestdeutsches Bergland) auf 30 % der Fläche.
- Anlage von 2 Sonderhabitaten für Reptilien aus Totholzstrukturen (3-10 m² Grundfläche).

Pflege:
1-2schürige Mahd mit Mähgutentnahme; 1. Mähzeitpunkt ab 1. Juli / 2. Mähzeitpunkt ab 1. September.
Belassen von Altgrasstreifen entlang des Waldmantels.
Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel.

Ausgleichsfläche A2 „Rebhuhn"
Flur-Nr. 4273 und 4275 (2.880 m²)

Entwicklungsziel:
⇒ Ackerbrache bzw. Blühbrache
⇒ Aufwertung als Habitat für das Rebhuhn (artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme)

Maßnahmen:
- Zulassen der natürlichen Sukzession aus Ackerschwarzbrache und Anlage einer Blühbrache durch Ansaat (Saatgut aus gebietsheimischer Herkunft Ursprungsgebiet UG 11 / Südwestdeutsches Bergland) im Verhältnis von ca. 1:1.
- Revitalisierung durch Umbruch / Neuanlage nach 3-5 Jahren im räumlichen Wechsel außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeiten des Rebhuhns.

Pflege:
Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel.
Problemwildkräuter der Brachestadien (z.B. Ackerdistel, Taube Trespe,...) können nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mechanisch beseitigt werden.

Ausgleichsfläche A3 „östlich Badesee"
Flur-Nr. 3672 (Teilfläche 5.060 m²)

Entwicklungsziel:
⇒ Artenreiche, Sandmagenwiesen und Sandmagerrasen.
⇒ Aufwertung als Habitat für die Zauneidechse (artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme) für die Zauneidechse

Maßnahmen:
- Umbruchlose Streifenansaat mit artenreichen Sandmagerrasenmischungen aus gebietsheimischer Herkunft (Ursprungsgebiet UG 11 / Südwestdeutsches Bergland) auf 30 % der Flächen.
- Anlage von 5 Sonderhabitaten für Reptilien vorwiegend aus Totholzstrukturen (5-10 m² Grundfläche) in den Saumbereichen

Pflege:
1schürige Mahd mit Mähgutentnahme; 1. Mähzeitpunkt ab 1. Juli. Belassen von Altgrasstreifen entlang des Gehölzmantels auf ca. 50 % der Länge.
Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel.

Ausgleichsfläche A4 „Fährhauswiese"
Flur-Nr. 3720, 3722 (Teilfläche 1.539 m²) - Ökokontofläche

Entwicklungsziel:
⇒ Gemäß Planung „Fährhauswiese"
⇒ Aufwertung als Habitat für die Zauneidechse (artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme) für die Zauneidechse

Maßnahmen:
- Ergänzung von 5 Sonderhabitaten für Reptilien vorwiegend aus Totholzstrukturen (5-10 m² Grundfläche) in den Saumbereichen, auch entlang der neu angelegten Hecke

Pflege:
1-2schürige Mahd mit Mähgutentnahme; 1. Mähzeitpunkt ab 1. Juli. 2. Mähzeitpunkt ab 1. September.
Belassen von Altgrasstreifen entlang der umgebenden Gehölzränder auf ca. 50 % der Länge. Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel.

Ausgleichsfläche A5 "Rodenbach"
Fl.Nr. 4933 (Gmkg. Kitzingen) , Teilfläche von 636 m²

Entwicklungsziel:
⇒ Entwicklung artenreichen Extensivgrünlands (mäßig extensiv genutzt) (entsprechend Biotop- und Nutzungstyp G212 BayKomp)!

Maßnahmen:
Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland durch Ansaat mit Saatgut „ aus gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11: Südwestdeutsches Bergland) oder Mahdgutübertragung (z.B. Heudrusch/saat / Heumulchsaat) aus geeigneten Spenderflächen (magere Wiesen);

Pflege:
1-2 schürige Mahd mit Mähgutentnahme; Extensivbeweidung nach Erreichen des Entwicklungsziel zulässig.
Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel
(Ausnahme: Regulierung von unerwünschten Neophyten im Einvernehmen mit zuständiger Fachbehörde).

b Pflanzgebote

Bäume ohne Standortbindung
Es sind im Bereich der Sondergebietsfläche "EH" 34 Stück und im Bereich der Sondergebietsfläche "Drogerie" 2 Stück hochstämmige Bäume 1.und 2. Wuchsordnung gemäß Artenliste im Anhang der Begründung zur Grünordnungsplanung anzupflanzen. Die Anforderungen der FLL-Richtlinie an Baumstandorte sind zu beachten (durchwurzelbarer Raum mind. 12 m³).
Mindestqualität: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 16-18 cm.

Heckenpflanzungen
Entlang der Außengrenzen des Sondergebiets sind Hecken bzw. Strauchgruppen, bestehend aus mind. 70 % heimischen, standortgerechten Arten (s. Auswahlliste im Anhang der Begründung zur Grünordnungsplanung), 1-2 reihig auf mind. 50 % der Außenlänge anzupflanzen. Ein Formschnitt der Hecken ist nicht zulässig.

c Erhaltungsgebote

Die als „Flächen für die Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsbeständen" festgesetzten Flächen sind vor Baubeginn fachgerecht gegen Transpruchnahme durch den Baubetrieb und sonstige Überbauung zu sichern.
Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen, damit sich die Gehölze artgerecht entwickeln können. Der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln ist nicht zulässig.
Ausfälle von Gehölzen und sonstigen Vegetationsbeständen sind gleichwertig nachzupflanzen bzw. wiederherzustellen.

d Vegetationsflächenanteil

Mindestens 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen anzulegen.

e Vollzugsfristen

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baugebietserschließung plangemäß sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.
Artenschutzrechtliche, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen müssen vor Beginn der Eingriffswirkung auf die betreffenden Arten funktionsfähig sein.
Die Erhaltungsdauer von Ausgleichsflächen ist verpflichtend, solange der bauliche Eingriff besteht.
Die Pflanzgebote außerhalb der Ausgleichsflächen sind 1 Jahr nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen bzw. Verkehrsanlagen zu vollziehen.
Der Vollzug ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen, Die Ausgleichsflächen sind durch diese abzunehmen.

f Freiflächengestaltungsplan

Mit den Bauantragsbegliedern ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die festgesetzten, internen Pflanzmaßnahmen im Detail darstellt.

A9 Regenwassernutzung und Versickerung

a Das Niederschlagswasser ist zu speichern (Zisterne, Rigole, etc.) bzw. zu versickern, sofern sich der örtliche Baugrund dafür eignet. Der Überlauf kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen.

A10 Nicht überbaute Flächen

a Ausschließlich der ständig genutzten Fahrgassen im Bereich der Stellplätze, der Grundstückszufahrt, den Flächen für Müllabfuhr, den Einkaufswagensammelstellen, den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind alle übrigen zu befestigenden Flächen, (z. B. Fahrradstellplätze, Stellplatzflächen) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Alternativ kann das Oberflächenwasser auch breitflächig in die privaten Grünbereiche abgeleitet und über die belebte Bodenzone versickert werden.

b Die nicht mit Gebäuden und vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind gem. Art. 7 BayBO wasserauf/nahmefähig zu belassen, zu begrünen und zu bepflanzen, soweit nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

A11 Aufschüttungen, Abgrabungen

a Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur soweit bau- und betriebstechnisch erforderlich sowie zur Geländeangleichung zwischen dem Gebäude und den angrenzenden Grundstücksgrenzen bzw. öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig.

A12 Verkehrsflächen

a Die Aufteilung der in der Planzeichnung dargestellten, durch die Straßenbegrenzungslinie definierten, öffentlichen Verkehrsflächen (vorhanden/geplant) ist nur nachrichtlich dargestellt und bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.
Die Erstellung einer evtl. erforderlichen Absturzsicherung (Geländer) am kombinierten Geh- und Radweg ist mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

A13 Kampfmittel

a Innerhalb der als Verdachtsflächen für Kampfmittel gekennzeichneten Flächen ist mit dem Antreffen von Kampfmitteln zu rechnen. Diese sind vor Baubeginn durch den Grundstückseigentümer zu erkunden und ggf. zu beseitigen.

A14 Schallschutz

a Die Schallschutzgutachten (sh. Teil G1 und G2) sind Bestandteil des Bebauungsplans.

b Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche i	Emissionskontingente L_{EK} in dB	
	tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr
SO Einzelhandel	51	36
SO Drogerie	62	47

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich für die Fläche SO-EH die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,\ zus.}$:

Richtungssektor	Sektorengrenze in °		Zusatzkontingente gemäß DIN 45691, Anhang A.2 $L_{EK,zus}$ in dB	
	Anfang	Ende	tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr
A	350	90	11	11
C	135	160	9	9

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM Koordinatensystem: 32 585209 – 5539777 (Norden 0°)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) LEK, durch $LEK_{i,\ zus}$ zu ersetzen ist.

A15 Besonderer Artenschutz

Konflikt vermeidende Maßnahmen

V1 Sicherung der an das Baufeld angrenzenden Lebensstätten gegen den Baubetrieb (Einkaufsmarkt, Kreisverkehr, Verkehrsflächen)

V2 Verbot der Rodung und des Rückschnitts von Gehölzen in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. Die Rodung von Gehölzen ist in Zauneidechsenlebensräumen nur nach erfolgreicher Durchführung von deren Umsiedlung zulässig.

V3 Baufeldräumung – Gras- und Krautfluren
(außerhalb von möglichen Habitaten der Zauneidechse)
Die Entfernung der Vegetationsdecke in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 1.10. und 28./29.02) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Abmulchen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden.
Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.

V4 Baufeldräumung im Bereich von möglichen Lebensstätten der Zauneidechse.
Eine Baufeldräumung in möglichen Lebensstätten der Zauneidechse ist ohne vorbereitende Maßnahmen nicht zulässig.
Die Tiere sind abzufangen und umzusiedeln. Dazu werden folgende Maßnahmen erforderlich:
Aufstellung eines Reptilienschutzzauns um bestehende Lebensstätten in den Böschungsbereichen zwischen Ackerland und Verkehrsflächen). Innerhalb des Zauns sind die Tiere abzufangen und in vorgezogen erstellte Ersatzlebensräume umzusiedeln.
Zudem ist ein Zaun in Richtung verbleibender Lebensstätten (unverändertes Straßenbegleitgrün, Brachflächen im Süden, Wegeflächen im Osten) zu stellen.
Der entlang verbleibender Lebensstätten errichtete Zaun ist bis zum Beginn der Baufeldräumung zu erhalten. Es wird empfohlen den Zaunabschnitt auch während des Baubetriebs bis zur Fertigstellung der Anlagen gegen Zuwanderung funktionsfähig zu halten.
Die Flächen innerhalb des Zauns sind durch Mulchen (nur vom 1.10. – 28.02.) oder Mahd (keine Mulch- oder Schlegelmahd) als Lebensstätte unattraktiv herzustellen, so dass das Abfangen der Zauneidechsen erleichtert wird. Künstlich eingebrachte Verstecke und Fangeimer erleichtern das Abfangen.
Das Abfangen und Umsiedeln ist in der Zeit vom 1. April – 15. Mai und ggf. vom 15. Juli – 30. September erforderlich. Der Umsiedelungsprozess gilt als abgeschlossen, wenn an drei Tagen hintereinander bei möglicher Zauneidechsenaktivität (Witterung beachten!) keine Tiere mehr gesichtet werden.

V4.1 Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung / Verletzung von Zauneidechsen werden in Form vorsorglicher Vergrämungsmaßnahmen getroffen, die vor der Baufeldräumung zu ergreifen sind:
- Aufstellung eines nach Außen geneigten Reptilienschutzzauns und Kurzmahd bestehender Kraut- und Staudenfluren.
- Erhalt der Funktionsfähigkeit des Schutzzauns bis zur Baufeldräumung.

V5 Maßnahmen zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos
(Vogelschutzglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen, ...)
Es wird auf das Dokument „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Stand: LAG VSW, 2023) hingewiesen. Bei Fensterflächen, die nicht zu den festgesetzten Heckenpflanzungen bzw. Gehölze hin ausgerichtet sind, und Fensterflächen bis 1,5 m² Größe, ist in der Regel nicht von einem signifikant erhöhten Tötungs- und Verletzungsrisiko auszugehen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
Die Zauneidechsen werden in zuvor durch Ergänzung von "Zauneidechsenhabitaten" (CEF 1 - CEF 3) für die Aufnahmefähigkeit von Zauneidechsen optimierte Lebensräume umgesiedelt (s.a. Anhang zum artenschutzrechtlichen Beitrag)

CEF 1 Zauneidechse
Bereiche von zu erhaltenden Straßenbegleitgrün und Böschungen um den Kreisverkehr bzw. nördlich des geplanten Einkaufsmarkts:
Anlage von insgesamt 7 „Zauneidechsenhabitaten" („hinter" dem zu errichtenden Reptilienschutzzaun),

CEF 2 Zauneidechse
Bereich Fährhauswiese (Flur-Nr. 3720, 3722 - Gmkg. Grafenrheinfeld)
Anlage von 5 zusätzlichen Habitatstrukturen (Totholz, Überwinterungs-, Eiablage, Überwinterungsmöglichkeit) mit Grundfläche von 5 – 10 m².

CEF 3 Zauneidechse
Bereich „Alter Reitplatz" (östlich Badesee, Flur-Nr. 3672, Gmkg. Grafenrheinfeld)
Anlage von 5 zusätzlichen Habitatstrukturen (Totholz, Überwinterungs-, Eiablage-, Überwinterungsmöglichkeit) mit Grundfläche von 5 – 10 m².

CEF 4 Fledermäuse
Umsetzen der Baumaßschnitte mit potentiellen Spalten-Sommerquartieren und Aufhängen von zwei Fledermausflachkästen in den Gehölzbestand südlich des Plangebiets oder an Gehölze der Ausgleichsflächen A3 und A4,

CEF 5 "Rebhuhn" -
Anlage von Ackerbrache und / oder Blühstreifen südlich des Plangebiets (0,288 ha – gemeindliche Grundstücke, entspricht Ausgleichsfläche A2), die im räumlichen und zeitlichen Wechsel durch Umbruch und/ oder Neuansaat im Turnus von 3-5 Jahren neu zu initiieren sind.

Alle artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen sind unter Anleitung einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erfüllen.
Die mit der Aufgabe verpflichtete Person ist der unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.

Die durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
Alle Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind im Vorfeld jeglicher bauvorbereitender und/oder aller folgenden Baumaßnahmen umzusetzen bzw. herzustellen, um die Funktion der vom Vorhaben betroffenen Lebensräume zu erhalten. Die Maßnahmen sind durch die ÖBB zu begleiten, bezüglich ihrer Funktionalität zu optimieren und durch die untere Naturschutzbehörde freizugeben.

Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung (Gebäude, Werbeanlagen und Freiflächen) ist insbesondere die Verwendung von insektenfreundlichen warmweißen LED-Leuchten (oder gleichartig), die ausschließlich nach unten strahlen, einzuplanen.
Die Parkplatzbeleuchtung sowie die Beleuchtung der Werbeanlagen sind zwischen 22:00 Uhr und 5:00 Uhr abzuschalten (Lichtruhezeit).

A16 Ausschluss von der Genehmigungsfreistellung (Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO)

a Für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben wird die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausgeschlossen. Diese Bauvorhaben sind einem regulären Baugenehmigungsverfahren gemäß Art. 59 und 60 BayBO zu unterziehen.

B Nachrichtliche Übernahme

1 Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung usw., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberfläche hinausragen, frei zu machen und frei zu halten. Bestehendes Gelände ist ggfl. soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe - auch unter Berücksichtigung des Bewuchses - gewährleistet ist (sh. auch Art. 26 BayStrWG).

2 Anbaufreie Zone gem. Art. 23(1) BayStrWG; Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art – ausgenommen Einzäunungen und Schallschutzmaßnahmen – in einer Entfernung von 15 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Dieses Verbot gilt nicht für bereits bestehende Gebäude.

3 Aufschüttungen im Bereich der anbaufreien Zone, die über die Oberkante der Fahrbahndecke reichen, bedürfen aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs sowie des Bestandes der Straße einer gesonderten Zustimmung des Baulastträgers der Fahrbahn.

C Hinweise

1 Bei den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen, Gebäudegrundrissen und Stellplatzeinteilungen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.

2 Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Grafenrheinfeld ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dräinwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist.

3 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.

4 Elektriziätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Telekom und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.

5 Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende Funde von Bodenaltertümern - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.

6 Aufgespeichertes Oberflächenwasser sollte zur Bewässerung der Grünflächen verwendet werden. Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist mit dem WWA Bad Kissingen abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung des Zweckverbandes RMG, die AVB-Trinkwasser bzw. die DIN 1988 zu beachten ist.

7 Zu erhaltende Bäume sind gemäß der einschlägigen DIN 18920 während der Bauarbeiten fachgerecht vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

8 Es wird darauf hingewiesen, dass insb. bei Mainhochwässern mit hohen Grundwasserständen (Qualmwasser) zu rechnen ist. Es wird empfohlen Bauteile unterhalb der Rückstauebene wasserdicht auszubilden.

9 Nach Art. 9 BayNatSchG ist ein Kompensationsverzeichnis zu führen. Das Ökoflächenkataster (ÖFK) wird gemäß Art. 46 Nr. 5 BayNatSchG vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) geführt und laufend fortgeschrieben. Alle Gemeinden sind verpflichtet, die Ausgleichs- und Ersatzflächen rechtzeitig nach der Fertigstellung einschließlich der vom Ökokonto abgebuchten Flächen mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen dem LfU zu melden.

10 Auf die von der St 2277 ausgehenden Lärmemissionen wird hingewiesen. Der Bauherr hat für eine schutzbedürftige Nutzung (Aufenthalts- und Ruheräume) gemäß VLärmSchR 1997 (Verkehrslärmschutzrichtlinie) innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans geeignete Maßnahmen zu treffen (z. B. Grundrissorientierung, etc.). Forderungen bezüglich geeigneter Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger bzw. der Gemeinde Grafenrheinfeld nicht geltend gemacht werden.

11 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Schweinfurt (Staatl. Abfallrecht) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

12 Emissionen (Staub, Gerüche, Lärm), die bei der Ausübung der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke entstehen, sind zu dulden.

Lageplan ohne Maßstab

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes "Maincenter" ersetzt im Planteil vollständig den gültigen Bebauungsplan (rechtskräftig 27.05.2022).

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.06.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Maincenter" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2025 in der Grafenrheinfelder Rundschau Nr. 22 bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2025 hat in der Zeit vom 15.12.2025 bis 30.01.2026 stattgefunden.

3.