

Teil C



Gemeinde Grafenrheinfeld

(Landkreis Schweinfurt)

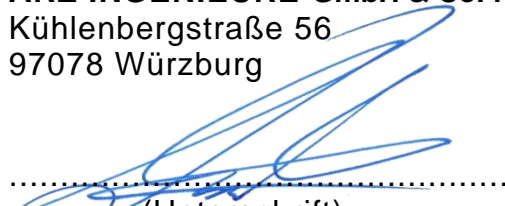
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Maincenter“

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 10.11.2025
geändert:
red. geändert


(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

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

Inhaltsverzeichnis:

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	5
3.	Umfang der Planänderung	8
4.	Grünordnungsplanung Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen	10
4.1	Besonderer Artenschutz	12
5.	Geplante bauliche Nutzung	15
6.	Bebauung	15
7.	Bodenfunde (Art. 7 - 9 DSchG)	15
8.	Erschließung / Ver- und Entsorgung	16
9.	Immissionen	17
9.1	Landwirtschaftliche Immissionen	17
9.2	Verkehrslärm	17
9.3	Geräuschkontingente	17
9.4	Fazit	18
10.	Umweltbericht	20
11.	Unterrichtung	20
12.	Verfahren	21
	ANLAGE 1: Liste der Träger öffentlicher Belange	23

1. Räumlicher Geltungsbereich

Für das Gebiet „Maincenter“ in der Gemeinde Grafenrheinfeld besteht ein rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan aus dem Jahr 2022.

Der Rat der Gemeinde Grafenrheinfeld hat in seiner Sitzung am 02.06.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Maincenter“ gefasst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB am 06.06.2025 in der Grafenrheinfelder Rundschau Nr. 22 bekannt gemacht.

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch die ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Würzburg.

Die Größe der Änderungsfläche umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 17.472 m². Er umfasst die Flurstücke 3888/16 und 4259 sowie Teilflächen der Flurnummern 3885, 3885/2, 3885/4, 3890/32, 3888/1, 3888/15, 3888/17, 3890/41, 3890/66 und 4269/1 der Gemarkung Grafenrheinfeld.

Hierbei wird der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans um eine Teilfläche der Flurnummer 4269/1 der Gemarkung Grafenrheinfeld erweitert. Diese zusätzliche Fläche beträgt 1.705 m².

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen und bebaut. Derzeit befinden sich dort ein Verbrauchermarkt und ein Getränkemarkt mit einer kumulierten Verkaufsfläche von 1.950 m².

Der Geltungs- bzw. Erweiterungsbereich schließt im Osten unmittelbar an die bestehende Bebauung sowie im Norden an die Staatstraße 2277 „Brückenstraße“ an. Im Süden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten liegt der Main mit seinen Vorlandbereichen an.

Die Fläche liegt angrenzend an den Siedlungsbereich und wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Maincenter“ in der Urfassung baulich genutzt.

Festgesetzt sind Grundstücksflächen mit der Widmung „SO“ für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 (3) BauNVO sowie Verkehrsanlagen und private Grünflächen. Der Geltungsbereich wird weiterhin von befestigten Parkflächen für die Kunden des Marktes geprägt.

Damit wurde die Fläche bereits baulich in Anspruch genommen und hat ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit durch die damit einhergehende Versiegelung weitgehend verloren.

Nunmehr plant die Gemeinde Grafenrheinfeld in Zusammenarbeit mit einem Investor die Erweiterung der Sondergebietsfläche, um ergänzend einen Drogeriemarkt anordnen zu können. Der zusätzliche Drogeriemarkt soll entstehen, um die Nahversorgung der lokalen Bevölkerung zu sichern und auszubauen. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich um ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Drogerie“ erweitert.

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden die Grundzüge des Bebauungsplanes tangiert.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Maincenter“ umfasst eine Fläche von ca. 17.472 m². Er liegt zwischen den Straßen „Brückenstraße“ im Norden und „Adam-Tasch-Weg“ im Westen. Östlich liegt bestehende Bebauung an. Südlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2. Ziele und Zwecke der Planung

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

Die Gemeinde Grafenrheinfeld bildet gemeinsam mit der Gemeinde Bergtheim ein Grundzentrum. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern zählt die Gemeinde Grafenrheinfeld zum ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen.

Die Gemeinde Grafenrheinfeld ist aufgrund der guten Verkehrsanbindung an das Oberzentrum „Schweinfurt“ und das benachbarte Regionalzentrum „Würzburg“ sowie die gute Anbindung an die Bundesautobahnen A7 und A70 ein beliebter Wohnstandort. In Schweinfurt und Umgebung hat sich zahlreiche Gewerbe angesiedelt.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans soll die Voraussetzungen für die Anordnung eines Drogeriemarktes schaffen. Mit diesem Schritt möchte die Gemeinde Grafenrheinfeld die Nahversorgung ihrer Bürger sichern und ausbauen.

Weiterhin soll der Vorhabenbezug des Urplans aufgehoben werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des Geltungsbereichs.

Abstimmung mit den Zielen des LEP und des RP 2

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 Einzelhandels-großprojekte.

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 Bergtheinfeld 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 Standort kann aufgrund des bestehenden Marktes gemäß dem Ziel 5.3.2 des LEP „Lage in der Gemeinde“ als gut integriert bewertet werden, d. h. durch die Planung entsteht keine erheblich überörtlich raumbedeutsame Agglomeration gemäß der Begründung zum Ziel 5.3.1 LEP.

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 Drogeriemarktes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche mit 800 m² und den der maximal zulässigen Verkaufsfläche im Sondergebiet Einzelhandel von 1.950 m² für den Verbrauchermarkt mit integriertem Getränkemarkt werden diese Zielvorgaben ebenfalls erfüllt, da die landesplanerischen Relevanzschwellen nicht überschritten werden.

Der Regionalplan Main - Rhön (RP 3) sieht im Ziel 2.4.1 eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft vor sowie gemäß Ziel 2.4.3 die Erhaltung und den Ausbau des Warenangebotes für den allgemeinen und gehobenen Bedarf.

Die Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen um einen Drogeriemarkt dient der Zukunftssicherung der Märkte im Zusammenhang mit der Aufwertung der Verkaufsstellen.

Seitens der Regierung von Unterfranken bestehen in Bezug auf das Bebauungsplanverfahren „Maincenter“ aus Sicht der Landesplanung keine Bedenken gegen die angestrebte Nutzung.

3. Umfang der Planänderung

Erweiterungsfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird um eine Teilfläche der Flurnummer 4269/1 der Gemarkung Grafenrheinfeld ergänzt, welche in Summe eine Fläche von ca. 1.705 m² aufweist. Diese Fläche soll zur Ergänzung eines Drogeriemarktes verwendet und als sonstiges Sondergebiet „Drogerie“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen werden.

Aufhebung Vorhabenbezug

Der Urplan wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt und beschlossen. Die in diesem Plan festgesetzte Bebauung wurde zwischenzeitlich errichtet. Der Einkaufsmarkt befindet sich in Betrieb. Somit ist die angestrebte Nutzung des Areals langfristig sichergestellt. Die Regelungen des Durchführungsvertrags wurden durch den Vorhabensträger erfüllt, somit verliert dieser seine Relevanz.

Für den ergänzend vorgesehenen Drogeriemarkt wird kein Vorhabenbezug mehr angestrebt. Somit soll der im Urplan festgesetzte Vorhabenbezug im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans aufgehoben werden. Zukünftig liegt der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan vor.

Baugrenzen:

Die Baugrenzen des Urplans bleiben unverändert bestehen, werden jedoch im Bereich der Erweiterungsfläche erweitert, um die zusätzliche Anordnung eines Drogeriemarktes zu ermöglichen. Die bestehende Parkplatzanlage wird funktional weitgehend erhalten und ausgebaut, sodass auch zukünftig ausreichend Parkplätze für die Kunden zur Verfügung stehen.

Konflikte mit Abstandsflächen entstehen durch die Ergänzung der Baugrenzen nicht.

Zulässige Verkaufsfläche:

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet für einen Drogeriemarkt ergänzt. Die zulässige Verkaufsfläche wird somit um 800 m² für einen Drogeriemarkt erhöht. Dies ermöglicht die Errichtung des zusätzlichen Marktes.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl für das im Urplan bereits festgesetzte Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ von 0,80 wird unverändert übernommen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl für das Sondergebiet „Drogerie“ wird mit 0,85 festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die Anordnung des zusätzlichen Gebäudes ermöglichen zu können.

Der Wert im Sondergebiet Einzelhandel entspricht somit dem Orientierungswert von vergleichbaren Gewerbegebieten gemäß § 17 BauNVO.

Der Wert im Sondergebiet Drogerie überschreitet den Orientierungswert von vergleichbaren Gewerbegebieten gemäß § 17 BauNVO und auch die Kappungsgrenze gem. § 18 BauNVO. Vorliegend kann diese Überschreitung akzeptiert werden, da so eine verdichtete Bebauung im Bereich des bestehenden Einzelhandelsstandorts ermöglicht wird. Eine Vergrößerung der Erweiterungsfläche um die geplante Bebauung unter Einhaltung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 realisieren zu können, ist nicht zielführend. Die Gemeinde Grafenrheinfeld möchte sich potentielle Erweiterungsflächen im Süden des Geltungsbereichs offenhalten. Um die hierfür erforderliche Verkehrsanbindung noch auf der eigenen Gemarkung realisieren zu können, ist eine Vergrößerung des Grundstücks nicht möglich.

Die Bebauung fügt sich städtebaulich gut in das bebaute Umfeld ein.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl für das im Urplan bereits festgesetzte Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ von 0,35 wird unverändert übernommen.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl für das Sondergebiet „Drogerie“ wird mit 0,60 festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die Anordnung des zusätzlichen Gebäudes auf den Grundstücksflächen ermöglichen zu können.

Die beiden zulässigen Werte liegen deutlich unter dem Orientierungswert von vergleichbaren Gewerbegebieten gemäß § 17 BauNVO.

Die Bebauung fügt sich städtebaulich gut in das bebaute Umfeld ein.

4. Grünordnungsplanung Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Es wird auf die Begründung zur Grünordnungsplanung, erstellt durch Martin Beil (Landschaftsarchitekt) mit Stand vom 10.11.2025 verwiesen.

In dieser ist insbesondere die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt mit

- Beschreibung und Bewertung des Bestands von Naturhaushalt und Landschaftsbild,
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderungen von Eingriffswirkungen,
- Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs,
- Nachweis der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen.

Die der Erstfassung des Bebauungsplans zugeordneten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen A1 – A4 sind bereits angelegt:

Ausgleichsfläche A1 „Elmuß“

bisher „Fläche für die Landwirtschaft“ (Grünland): - 906 m²

Entwicklungsziele:

artenreiche, magere Mähwiese

Ausgleichsfläche A2 „Rebhuhn“

bisher „Grünfläche“ (Flächennutzungsplan) / Acker – 2.880 m²

Entwicklungsziele:

Acker- / Blühbrache und

Aufwertung als Habitatfläche für das Rebhuhn (CEF-Maßnahme CEF 5)

Ausgleichsfläche A3 „östlich Badensee“ – („Alter Reitplatz“)

bisher: „Grünfläche“ (Flächennutzungsplan) / Wiese – 5.060 m²

Entwicklungsziele:

Artenreiche Sandmagerwiesen und Sandmagerrasen,

Aufwertung als Habitat für die Zauneidechse (CEF-Maßnahmen CEF 3)

Ausgleichsfläche A4 „Fährhauswiese“

bisher: Wiesenfläche / Gehölze (Ökokontofläche) – 1.539 m²

Entwicklungsziele:

Aufwertung als Habitat für die Zauneidechse (CEF-Maßnahmen CEF 2)

Der für die Erweiterung des Bebauungsplans erforderliche Ausgleich über 3.817 Wertpunkte wird in der Gemarkung Kitzingen, innerhalb des Naturraums des Eingriffs „Mainfränkische Platten“, nachgewiesen:

Ausgleichsfläche A5 „Am Rodenbach“ (Fl.Nr. 4933, Gmkg. Kitzingen)

Teilfläche 636 m², bisher: Ackerfläche (intensiv genutzt)

Ausgleichswert: 6 WP/m²; 3.817 WP.

Entwicklungsziel:

artenreiches Extensiv-Grünland (G212 nach BayKompV)

Maßnahmen:

Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland durch Ansaat mit Saatgut „aus gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11: Südwestdeutsches Bergland) oder

Mahdgutübertragung (z.B. Heudruschsaat / Heumulchsaat) aus geeigneten Spenderflächen (magere Wiesen);

Pflege und Entwicklung:

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).

4.1 Besonderer Artenschutz

Es wird auf den artenschutzrechtlichen Beitrag, erstellt durch Martin Beil (Landschaftsarchitekt) mit Stand vom 10.11.2025, verwiesen.

Die in der Erstfassung aufgeführten Konflikt vermeidenden Maßnahmen sowie die CEF-Maßnahmen CEF 1 – CEF 5 (= „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“) sind im Geltungsbereich vor Erstellung des Einkaufsmarkt und der Verkehrsflächen beachtet bzw. ausgeführt.

Um Verbotstatbestände im Hinblick auf die nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, wurden Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung von folgenden Vorkehrungen:

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 ist 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 bzw. festgestellten Lebensstätten der Zauneidechse ist ohne vorbereitende Maßnahmen nicht zulässig.
Die Tiere sind zuvor 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 und zu sichernder 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 außerdem 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.

- V5 Maßnahmen zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos (Vogelschutzglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen, ...);

Weiterhin sind für den Erweiterungsbereich die folgenden Maßnahmen relevant:

V1 – Schutz angrenzender Lebensstätten

V2 – Verbot des Gehölzschnitts und der Gehölzrodung (incl. Verpflanzungen) vom 01.03. – 30.09.2025

V3 Baufeldräumung – Gras- und Krautfluren (Grünflächen des Einkaufsmarkts incl. Gründach, Ackerbrache) außerhalb von möglichen Habitaten der Zauneidechse)

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.

Die Maßnahme V4 wird für den Erweiterungsbereich (geplanter Drogeriemarkt) wie folgt modifiziert:

V4.1 Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung / Verletzung von Zauneidechsen werden in Form vorsorglicher Vergrämuungsmaßnahmen 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.

Prognose der Verbotstatbestände

Dem Bebauungsplan stehen nach derzeitigem Kenntnisstand unter Beachtung der aufgeführten, Konflikt vermeidenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG / CEF-Maßnahmen) werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht weiter erforderlich.

5. Geplante bauliche Nutzung

Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs wird die Anordnung eines zusätzlichen Drogeriemarkts ermöglicht. An den im Urplan zulässigen Nutzungen ergeben sich keine Änderungen.

6. Bebauung

Durch die 1. Änderung wird die Errichtung eines zusätzlichen Verkaufsmarktes ermöglicht.

7. Bodenfunde (Art. 7 - 9 DSchG)

Im Umgriff des Geltungsbereichs befinden sich keine Denkmalverdachtsflächen. Unabhängig hiervon wird auf § 8 des Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG hingewiesen:

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) Die Abs. 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.

(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

8. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung bleibt entsprechend dem Bestand unverändert erhalten.

Entsprechend dem Bestand ist die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung durch die bestehende Trinkwasserleitungen gewährleistet.

In gleicher Weise ist für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Maincenter“ die Abwasserentsorgung gesichert.

Ferner sind im Bebauungsplan Leitungsrechte gemäß § 9 (1), Nr. 21 BauGB, für Wasser-, Fernmelde- und Elektroleitungen zugunsten der jeweiligen Rechtsträger festgesetzt.

9. Immissionen

9.1 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.

9.2 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.

9.3 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.

9.4 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 Geräuschemissionen 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 Lärmschutzbelange 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.

10. Umweltbericht

Es wird auf den Umweltbericht, erstellt durch Martin Beil (Landschaftsarchitekt) mit Stand vom 10.11.2025 verwiesen. Dieser ist integraler Bestandteil des Bebauungsplans.

11. Unterrichtung

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

12. Verfahren

Der Rat der Gemeinde Grafenrheinfeld hat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.06.2025 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Maincenter" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2025 in der Grafenrheinfelder Rundschau Nr. 22 bekannt gemacht.

Der Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2025 war mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.12.2025 bis 30.01.2026 über die Internetseite der Gemeinde Grafenrheinfeld sowie das zentrale Landesportal für Bauleitplanung Bayern abrufbar. Zudem bestand die Möglichkeit die Unterlagen bei der Gemeinde Grafenrheinfeld einzusehen.

Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 12.12.2025 auf der Homepage der Gemeinde Grafenrheinfeld sowie ortsüblich.

Zeitgleich wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt.

In der Sitzung am __.__.____ hat sich der Gemeinderat Grafenrheinfeld mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen befasst und diese abgewogen.

Die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ über die Abwägungsergebnisse informiert.

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ war mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ über die Internetseite der Gemeinde Grafenrheinfeld sowie das zentrale Landesportal für Bauleitplanung Bayern abrufbar. Zudem bestand die Möglichkeit die Unterlagen bei der Gemeinde Grafenrheinfeld einzusehen.

Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am __.__.____ der Homepage der Gemeinde Grafenrheinfeld sowie ortsüblich.

Zeitgleich wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

In der Sitzung am __.__.____ hat sich der Gemeinderat Grafenrheinfeld mit den im Rahmen der förmlichen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen befasst und diese abgewogen.

Die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ über die Abwägungsergebnisse informiert.

Die Gemeinderat Grafenrheinfeld hat mit vom __.__.____ die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Maincenter" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____, redaktionell geändert am __.__.____, als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Maincenter" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Grafenrheinfeld, den

.....
1. Bürgermeister
(Christian Keller)

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

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Maincenter“

37	Stadt Schweinfurt
38	Gemeinde Gochsheim
39	Gemeinde Schwebheim
40	Gemeinde Röthlein
41	Gemeinde Berggrheinfeld