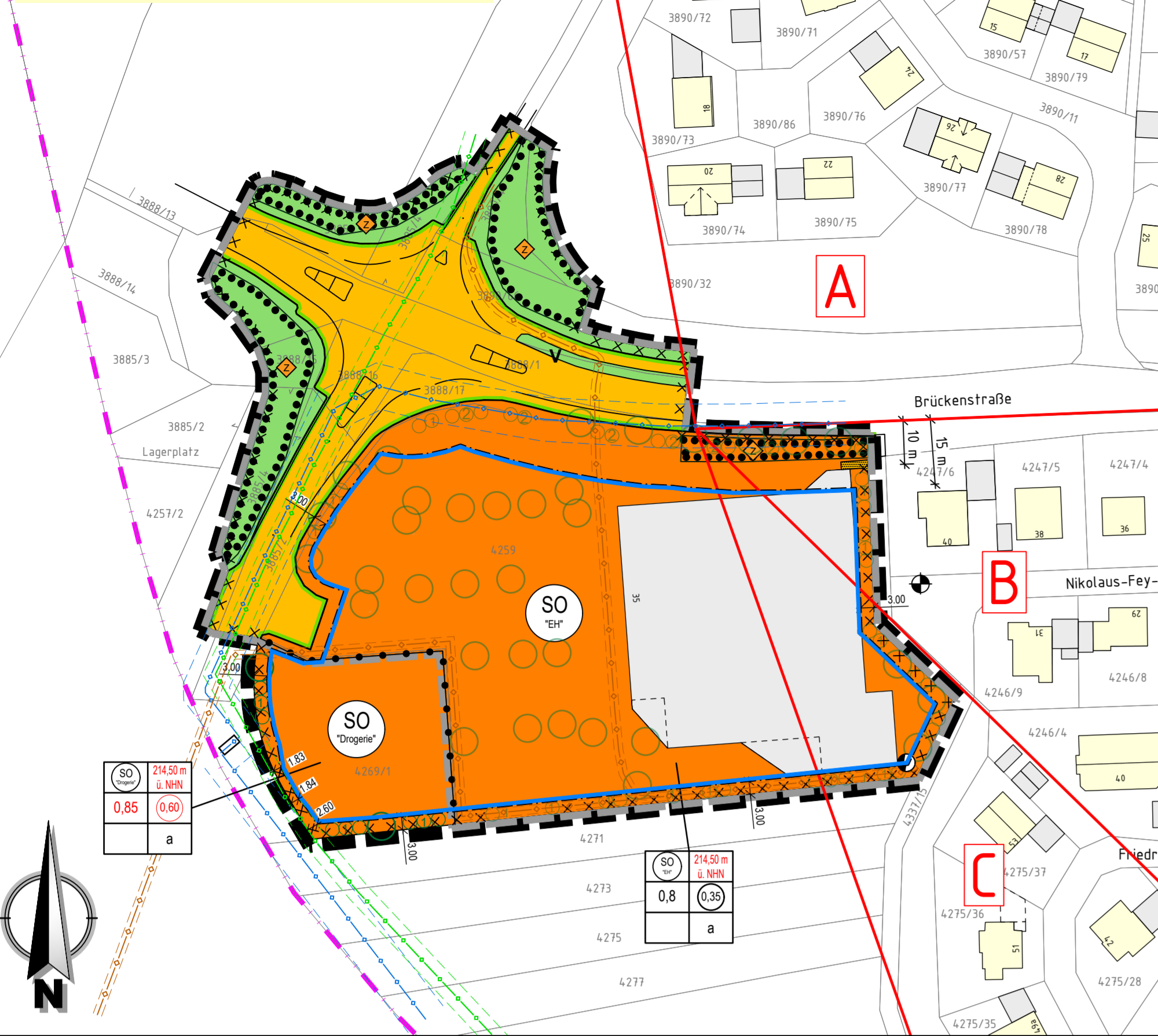


Grafenheinfeld



1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans "Maincenter"

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 Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3761), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 170) geändert worden ist

die Planzonenverordnung (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,

die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B, Voltzitt nach RevO, 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 der Erlassung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- sonstiges Sondergebiet - großflächige Einzelhandelsbetriebe (sh. Textziffer A2)
- sonstiges Sondergebiet - Drogeriemarkt (sh. Textziffer A3)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- private Straßenverkehrsfläche - Fuß-/Radweg
- öffentliche Straßenverkehrsfläche - Verkehrsgrün
- öffentliche Grünfläche - Böschungsbegrünung
- Baugrenze
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- max. zulässige Gebäudehöhe (sh. Textziffer A3a)
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- abweichende Bauweise (sh. Textziffer A4a)
- Höhenbezugspunkt
- anbaufreie Zone (keine Hochbauten zulässig)
- anbaufreie Zone (keine baulichen Anlagen zulässig)
- Sicherung/Optimierung von Lebensstädtchen
- Pflanzgebiet - Bäume ohne Standortbindung (sh. Textziffer A8b)
- Pflanzgebiet - 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)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen A3 s. textliche Festsetzungen Bebauungsplan A3a
- Grünland: Entwicklungsziel: mageres, artenreiche Frischwiese
- Maßnahmen und Pflege s. textliche Festsetzungen Bebauungsplan A3a
- Gehölzbaum, Bestand - Erhaltungsgebot
- Neuschaffung von Zaunedeckchen-Habitaten (CEF-Maßnahme)

- bestehende Bebauung (Wohngebäude)
- bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Bemaßung in Meter
- Sektoren gem. Schallimmissionsprognose

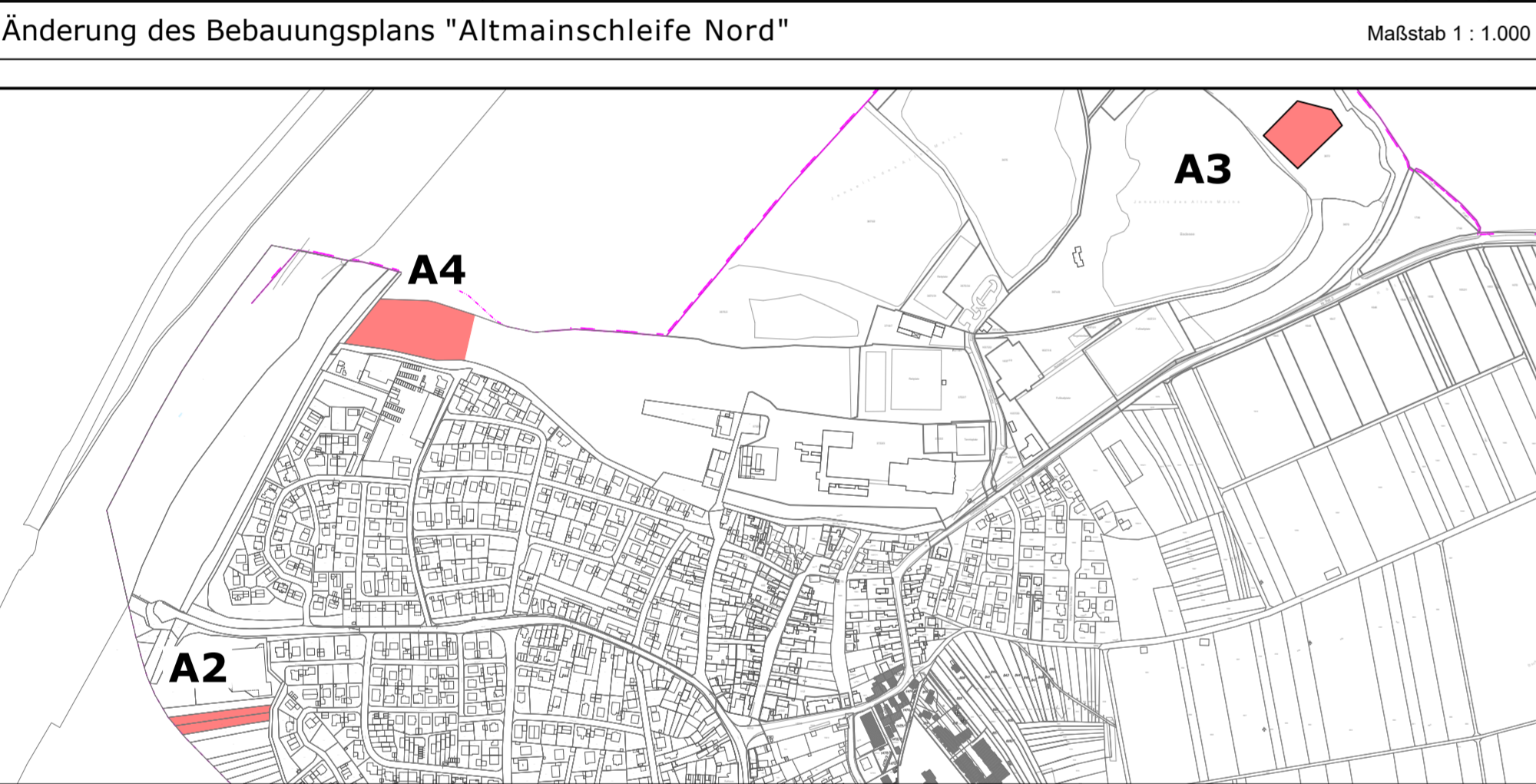
- Flächechema der Nutzungsschablone
- a) Art der baulichen Nutzung
- b) Maß der baulichen Nutzung
- c) max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- d) max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- e) Bauweise

- bestehende Bebauung (Wohngebäude)
- bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Bemaßung in Meter
- Sektoren gem. Schallimmissionsprognose

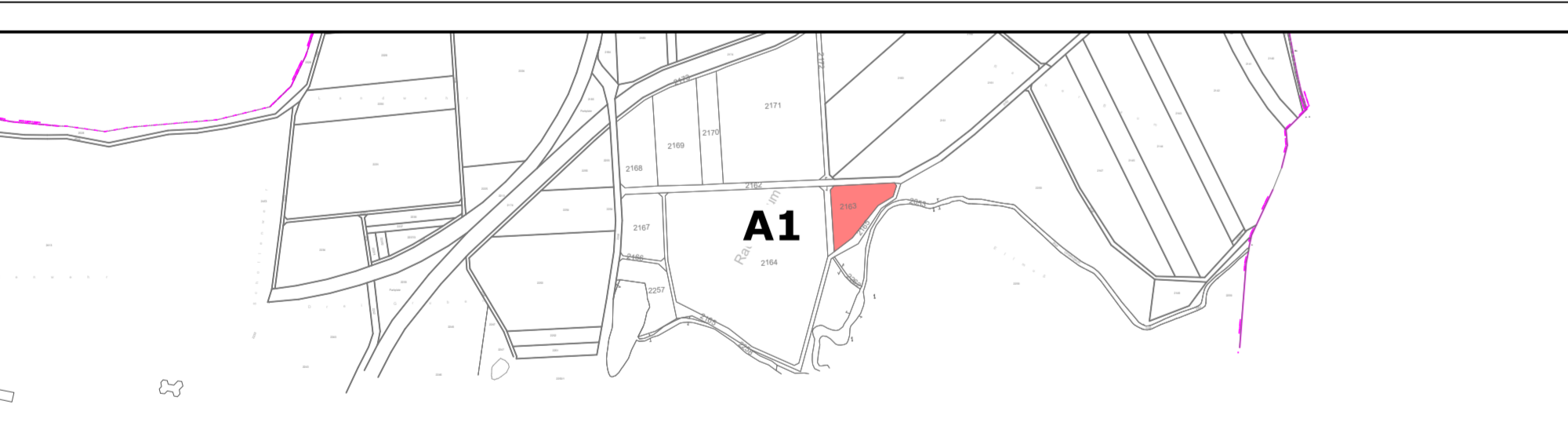
- bestehende Bebauung (Wohngebäude)
- bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Bemaßung in Meter
- Sektoren gem. Schallimmissionsprognose

- bestehende Bebauung (Wohngebäude)
- bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Bemaßung in Meter
- Sektoren gem. Schallimmissionsprognose

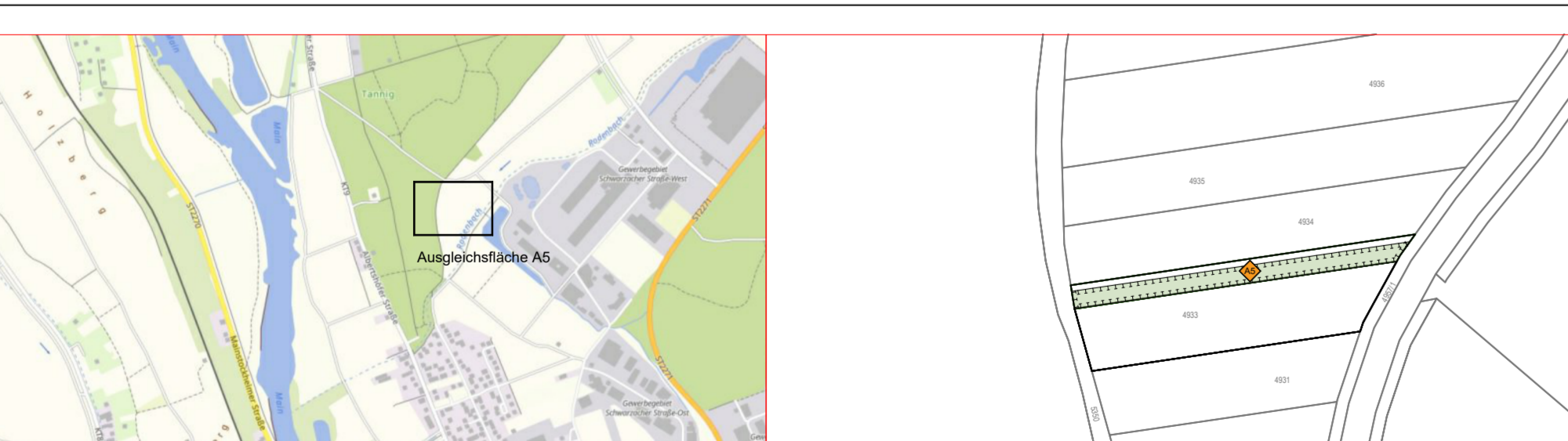
- bestehende Bebauung (Wohngebäude)
- bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Bemaßung in Meter
- Sektoren gem. Schallimmissionsprognose



Lage der Ausgleichsflächen A2, A3 und A4 (Gmkg. Grafenheinfeld)



Lageplan der Ausgleichsfläche A1 (Gmkg. Grafenheinfeld)



Lageplan der Ausgleichsfläche A5 (Gmkg. Kitzingen)

C Nachrichtliche Übernahme

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentborgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität/Trafa
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- 20kV-Kabel (unterirdisch) mit Schutzstreifen
- Gasleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen
- Wasserleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen

Festsetzung durch Text

A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- A1 - Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**
 - Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) gilt der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus VEP+4 Außenbereich/Höhenmessung VEP+5 Anwesenverzeichnis Teil 2 - Baubeschreibung
- A2 Art der baulichen Nutzung**
 - Im Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ sind
 - ein **Verkaufsmarkt Lebensmittelvollsortiercenter** mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche für Nahrung- und Genussmittel, inkl. sonstige Güter des täglichen Bedarfs, freiverkäufliche Arzneimittel und Waren aller Art sowie einen integrierten Getränkebereich mit max. 750 m² Verkaufsfläche
 - gewerbliche Ergänzungen (z.B. Post etc.), die keinen Einzelhandel darstellen, allgemein zulässig; Die Gesamterweiterfläche innerhalb des Sondergebietes "großflächiger Einzelhandel" Gebietsbereich des Bebauungsplans darf 1.650 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 ein Umkleenutzungsvertrag verpflichtet.

- b** Im Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Drogerie“ ist ein Drogeriemarkt mit max. 600 m² Verkaufsfläche zulässig.
- A3 Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen, Abstände**
 - a Die höchste Gebäudekante darf die im Plan festgesetzte Höhe von 214,50 m (ü NN) nicht überschreiten. Technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsauslässe, etc. dürfen die höchste Gebäudekante um max. 1,0 m überschreiten.
 - b Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, wird eine abweichende Tiefe der Abstandsfläche von 0,1 H zugelassen. Innerhalb des Geltungsbereiches beträgt der Mindestabstand von Gebäuden untereinander 6 m.
- 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, Einfriedigungen**
 - a Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen und sonst. Verkehrsflächen ist entlang der St 277 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht näher als 10m zum Fahrbahnrand zulässig. Geringfügige Unterschreitungen dieses Abstandes können mit Zustimmung des Straßenbausträgers gestattet werden.
 - b Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Flächen, Einrichtungen und/oder bauliche Anlagen für die Müllabfuhr, Einkaufswagenabstellplätze, Trafostellen, 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 Einfriedigungen 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 Dachneigungen**
 - a Die Dachflächen der Hauptgebäude sind zu begrünen.
- b** Eindeckungen, Verbleichungen 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, Verwischung mit Schiffslichtern) 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 Bebauungsplans. Der Ausgleich ist gemäß § 9 Abs. 1a BauGB innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbereichs „MainCenter“ ganz zugeordnet und wie folgt zu gestalten:
 - Ausgleichsfläche A1 („Elmüt“)**
 - Flur-Nr. 2163 (Teilfläche 908 m²)
 - Entwicklungsziel:
 - ⇒ Artenreiche, magerer Mähwiesen
 - Maßnahmen:
 - Umrücklose Streifenansaat mit artenreichen Wiesenmischungen aus gebietsheimischer Herkunft (Ursprungsgebiet LUG 11/Südwestdeutsches Bergland) auf 30 % der Fläche
 - Anlage von 2 Sonderhabitaten für Reptilien aus Totholzstrukturen (3-10 m² Grundfläche).
 - Pflege:
 - 2-schichtige Mähd mit Mähgutentnahme; 1. Mähzeitpunkt ab 1. Juli / 2. Mähzeitpunkt ab 1. September. Belassen von Algrasstreifen 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 LUG 11 / Südwestdeutsches Bergland) im Verhältnis von ca. 1:1
 - Revitalisierung durch Umlbruch / 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. Ackerküdistel, Taube Trese,...) können nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mechanisch beseitigt werden.
 - Ausgleichsfläche A3 „Östlich Badesees“**
 - Flur-Nr. 3672 (Teilfläche 5.060 m²)
 - Entwicklungsziel:
 - ⇒ Artenreiche, Sandmagerwiesen und Sandmagerasen
 - ⇒ Aufwertung als Habitat für die Zaunedeckchen (artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme) für die Zaunedeckchen
 - Maßnahmen:
 - Umrücklose Streifenansaat mit artenreichen Sandmagerwiesenmischungen aus gebietsheimischer Herkunft (Ursprungsgebiet LUG 11 / Südwestdeutsches Bergland) auf 30 % der Flächen
 - Anlage von 5 Sonderhabitaten für Reptilien vorwiegend aus Totholzstrukturen (5-10 m² Grundfläche) in den Saumbereichen
 - Pflege:
 - 2-schichtige Mähd mit Mähgutentnahme; 1. Mähzeitpunkt ab 1. Juli. Belassen von Algrasstreifen entlang des Gehölzrandes auf ca. 50 % der Länge. Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel.
 - Ausgleichsfläche A4 „Fährhauswiese“**
 - Flur-Nr. 3720, 3722 (Teilfläche 1.539 m²) - Ökotothofache
 - Entwicklungsziel:
 - ⇒ Gemäß Planung „Fährhauswiese“
 - ⇒ Aufwertung als Habitat für die Zaunedeckchen (artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme) für die Zaunedeckchen
 - Maßnahmen:
 - Ergänzung von 5 Sonderhabitaten für Reptilien vorwiegend aus Totholzstrukturen (5-10 m² Grundfläche) in den Saumbereichen, auch entlang der neu angelegten Hecke
 - Pflege:
 - 2-schichtige Mähd mit Mähgutentnahme; 1. Mähzeitpunkt ab 1. Juli. 2. Mähzeitpunkt ab 1. September. Belassen von Algrasstreifen entlang der umgebenden Gehölzränder auf ca. 50 % der Länge. Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel.
 - Ausgleichsfläche A5 „Rodenbach“**
 - Flur-Nr. 4933 (Gmkg. Kitzingen), Teilfläche von 636 m²
 - Entwicklungsziel:
 - ⇒ Entwicklung artenreicher Extensivgrünlands (mäßig extensiv genutzt) (entsprechend Biotop- und Nutzungstyp G212 BayKomPV)
 - Maßnahmen:
 - Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland durch Ansaat mit Saatgut „aus gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11 / Südwestdeutsches Bergland) oder Mähgutübertragung (z.B. Heudruschsaat / Heumischsaat) aus geeigneten Spenderflächen (magerer Wiesen).
 - Pflege:
 - 2-schichtige Mähd mit Mähgutentnahme; Extensivbeweidung nach Erreichen des Entwicklungsziel zulässig. Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel (Ausnahme: Regulierung von unerwünschten Neophyten im Einvernehmen mit zuständiger Fachbehörde)

- A15 Besondere Artenschutz**
 - a Kraftvoll vorzuziehende 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 Zaunedeckchenbensandrum nur nach erfolgreicher Durchführung von deren Umsiedlung zulässig.
 - V3 Baufeldröschung - Gras- und Krautfluren (außerhalb von möglichen Habitaten der Zaunedeckchen)
 - Die Entfernung der Vegetationsdecke ist in der Zeit von 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 1.10. und 28.09.02) die Flächen durch Umlbruch oder tiefes Abmahnen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldröschung durch fortwährenden Umlbruch oder Mähen unattraktiv gehalten werden.
 - Eine Baufeldröschung 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 Baufeldröschung im Bereich von möglichen Lebensstätten der Zaunedeckchen.
 - Eine Baufeldröschung in möglichen Lebensstätten der Zaunedeckchen ist ohne vorbereitende Maßnahmen nicht zulässig.
 - Die Tiere sind abzulangen und umzusiedeln. Dazu werden folgende Maßnahmen erforderlich:
 - Aufstellung eines Reptilienschutzzauens um bestehende Lebensstätten in den Böschungsbereichen zwischen Ackerland und Verkehrsflächen)
 - Innerhalb des Zauns sind die Tiere abzulangen und in vorgezogenen erstellten Ersatzlebensräume umzusiedeln.
 - Zudem ist ein Zaun in Richtung verbleibender Lebensstätten (unverändertes Straßenbegleitgrün, Blüschflächen im Süden, Wegelächen im Osten) zu stellen.
 - Der entlang verbleibender Lebensstätten errichtete Zaun ist bis zum Beginn der Baufeldröschung zu erhalten. Es wird empfohlen den Zaunabschnitt auch während des Baubetriebes bis zur Fertigstellung der Anlagen gegen Zuwanderung funktionsfähig zu halten.
 - Die Flächen innerhalb des Zauns sind durch Mähen (nur vom 1.10. - 28.02.) oder Mähd (keine Mulch- oder Schlegelmähd) als Lebensstätte unattraktiv herzustellen, so dass das Abfangen der Zaunedeckchen erleichtert wird. Künstlich eingebrachte Verstecke und Fangemittel 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 Umsiedlungsprozess gilt als abgeschlossen, wenn an drei Tagen hintereinander bei möglicher Zaunedeckchenaktivität (Witterungsschritt) keine Tiere mehr gesichtet werden.

- V4.1** Maßnahmen zur Vermeidung der Totung / Verletzung von Zaunedeckchen in Form vorsorglicher Vergarnungsmaßnahmen getroffen, die vor der Baufeldröschung zu ergreifen sind:
 - Aufstellung eines nach Außen geneigten Reptilienschutzzauens und Kurznah bestehender Kraut- und Staudenfluren
 - Erhalt der Funktionsfähigkeit des Schutzzauens bis zur Baufeldröschung.
- V5** Maßnahmen zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos (Vogelschlagglas, Verzicht auf vogelgefährliche Vergarnungen,...)
 - Es wird auf dieses Dokument „Vermeidung von Vogeltötungen an Glasscheiben“ der Linienverbundgesellschaft der Vogelschutzarten (Bund LAG VOG 2023) hingewiesen. Bei Fensterflächen, die nicht zu den festgesetzten Heckerpflanzungen bzw. Gehölze hin ausgerichtet sind, sind Fensterflächen bis 1,5 m² Größe, ist in der Regel nicht von einem signifikant erhöhten Totungs- und Verletzungsrisiko auszugehen.

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**
 - Die Zaunedeckchen werden in zuvor durch Ergänzung von „Zaunedeckchenhabitaten“ (CEF 1 - CEF 3) für die artenschutzrechtlichen Beträge

- b Pflanzgebiete**
 - Bläume ohne Standortbindung**
 - Es sind im Bereich der Sondergebietfläche „EH“ 34 Stück und im Bereich der Sondergebietfläche „Drogerie“ 2 Stück hochstämmige Bäume 1. und 2. Wuchsstadium gemäß Art. 10 Anhang der Begründung zur Grünordnungsplanung anzupflanzen. Die Anforderungen der FL-Richtlinie an Baumstandorte sind zu beachten (durchwurzelter Baum mind. 12 m²).
 - Mindestqualität: Hochstamm, 8 verschult, Stammumfang 16-18 cm.
 - Entlang der Außenränder des Sondergebietes sind Hecken bzw. Strauchgruppen, bestehend aus mind. 70 % heimischen, standortgerechten Arten (6. Auswahlliste im Anhang der Begründung zur Grünordnungsplanung), 1-2 mhigh auf mind. 50 % der Außenlänge anzupflanzen. Ein Formschnitt der Hecken ist nicht zulässig.

- c Erhaltungsgebiete**
 - Die als „Flächen für die Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsbeständen“ festgesetzten Flächen sind vor Baubeginn fachgerecht gegen Inanspruchnahme durch den Baubetrieb und sonstige Überbauung zu sichern.
 - Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflanzen, damit sich die Gehölze ungehindert entwickeln können. Der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln ist nicht zulässig.
 - Ausfälle von Gehölzen und sonstigen Vegetationsbeständen sind gleichwertig nachzufälligen bzw. wiederherzustellen.
- d Vegetationsflächenanteil**
 - Mindestens 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen anzulegen.
- e Vollzugsfristen**
 - Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baugabesichernde Planung gemäß sachgerechtdurchzuführen und abzuschließen.
 - Artenschutzrechtliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen müssen vor Beginn der Eingriffwirkung auf die betreffenden Arten funktionsfähig sein.
 - Die Erhaltungspläne von Ausgleichsflächen ist verpflichtend, solange der bauliche Eingriff besteht. Die Pflanzgebiete 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 Freilichingestaltungsplan**
 - Mit den Baueingabepänen ist ein qualifizierter Freilichingestaltungsplan vorzulegen, der die festgesetzten, internen Planmaßnahmen im Detail darstellt.

- A9 Regenwasserentwurf und Versickerung**
 - a Das Niederschlagswasser ist zu speichern (Zisterne, Rigole, etc.) bzw. zu versickern, sofern sich der örtliche Baugrund dafür eignet. Der Überlauf kann in die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landkreis Schweinfurt zu beantragen.
- A10 Nicht überbaute Flächen**
 - a Ausschließlich der ausgenutzten Fahrbahnen im Bereich der Stellplätze, der Grundstückszufahrt, den Flächen für Müllabfuhr, den Einkaufswagenabstellstellen, den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind alle übrigen zu befestigenden Flächen, (z. B. Fahrradstellplätze, Stellplatzflächen) mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Alternativ kann das Oberflächenwasser auch breittäglich in die privaten Grünbereiche abgeleitet und über die belebte Bodenebene versickern werden.
 - b Die nicht mit Gebäuden und vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind gem. Art. 7 BayBO wasserundurchlässig zu belassen, zu begrünen und zu bepflanzen, soweit nicht die Erdformensie einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegensteht.
- A11 Aufschüttungen, Abgrabungen**
 - a Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur soweit bau- und betriebsbedingt erforderlich sowie zur Geländegestaltung 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 Randbefestigungen sind mit Betonsockelstützen sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Die Erstellung einer evtl. erforderlichen Abtursicherung (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 Antrreffen von Kampfmitteln zu rechnen. Diese sind vor Baubeginn durch den Grundstückseigentümer zu erkunden und ggf. zu beseitigen.
- A14 Schallschutz**
 - a Die Schallschutzrichtlinien (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:

Teilfläche	Emissionskontingente L _{eq} in dB	
	tags 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr	nachts 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr
SO Einzelhandl	51	36
SO Drogerie	62	47

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich für die Fläche SO-EH die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente L_{ex}:

Richtungssektor	Sektorengrenze in °		Zusatzkontingente gemäß DIN 45691, Anhang A.2 L _{ex} 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	190	9	9

- Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist im Genehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Die Winkelskizzen in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM Koordinatensystem: 32 885200 - 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_{ex} zu ersetzen ist.

- A15 Besondere Artenschutz**
 - a Kraftvoll vorzuziehende 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 Zaunedeckchenbensandrum nur nach erfolgreicher Durchführung von deren Umsiedlung zulässig.
 - V3 Baufeldröschung - Gras- und Krautfluren (außerhalb von möglichen Habitaten der Zaunedeckchen)
 - Die Entfernung der Vegetationsdecke ist in der Zeit von 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 1.10. und 28.09.02) die Flächen durch Umlbruch oder tiefes Abmahnen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldröschung durch fortwährenden Umlbruch oder Mähen unattraktiv gehalten werden.
 - Eine Baufeldröschung 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 Baufeldröschung im Bereich von möglichen Lebensstätten der Zaunedeckchen.
 - Eine Baufeldröschung in möglichen Lebensstätten der Zaunedeckchen ist ohne vorbereitende Maßnahmen nicht zulässig.
 - Die Tiere sind abzulangen und umzusiedeln. Dazu werden folgende Maßnahmen erforderlich:
 - Aufstellung eines Reptilienschutzzauens um bestehende Lebensstätten in den Böschungsbereichen zwischen Ackerland und Verkehrsflächen)
 - Innerhalb des Zauns sind die Tiere abzulangen und in vorgezogenen erstellten Ersatzlebensräume umzusiedeln.
 - Zudem ist ein Zaun in Richtung verbleibender Lebensstätten (unverändertes Straßenbegleitgrün, Blüschflächen im Süden, Wegelächen im Osten) zu stellen.
 - Der entlang verbleibender Lebensstätten errichtete Zaun ist bis zum Beginn der Baufeldröschung zu erhalten. Es wird empfohlen den Zaunabschnitt auch während des Baubetriebes bis zur Fertigstellung der Anlagen gegen Zuwanderung funktionsfähig zu halten.
 - Die Flächen innerhalb des Zauns sind durch Mähen (nur vom 1.10. - 28.02.) oder Mähd (keine Mulch- oder Schlegelmähd) als Lebensstätte unattraktiv herzustellen, so dass das Abfangen der Zaunedeckchen erleichtert wird. Künstlich eingebrachte Verstecke und Fangemittel 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 Umsiedlungsprozess gilt als abgeschlossen, wenn an drei Tagen hintereinander bei möglicher Zaunedeckchenaktivität (Witterungsschritt) keine Tiere mehr gesichtet werden.

- V4.1** Maßnahmen zur Vermeidung der Totung / Verletzung von Zaunedeckchen in Form vorsorglicher Vergarnungsmaßnahmen getroffen, die vor der Baufeldröschung zu ergreifen sind:
 - Aufstellung eines nach Außen geneigten Reptilienschutzzauens und Kurznah bestehender Kraut- und Staudenfluren
 - Erhalt der Funktionsfähigkeit des Schutzzauens bis zur Baufeldröschung.
- V5** Maßnahmen zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos (Vogelschlagglas, Verzicht auf vogelgefährliche Vergarnungen,...)
 - Es wird auf dieses Dokument „Vermeidung von Vogeltötungen an Glasscheiben“ der Linienverbundgesellschaft der Vogelschutzarten (Bund LAG VOG 2023) hingewiesen. Bei Fensterflächen, die nicht zu den festgesetzten Heckerpflanzungen bzw. Gehölze hin ausgerichtet sind, sind Fensterflächen bis 1,5 m² Größe, ist in der Regel nicht von einem signifikant erhöhten Totungs- und Verletzungsrisiko auszugehen.

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**
 - Die Zaunedeckchen werden in zuvor durch Ergänzung von „Zaunedeckchenhabitaten“ (CEF 1 - CEF 3) für die artenschutzrechtlichen Beträge

- CEF 1 Zaunedeckchen**
 - Bereiche von zu erhaltenden Straßenbegleitgrün und Böschungen um den Kreisverkehr bzw. nördlich des geplanten Einbaus der Kreisverkehrsinsel, die im räumlichen und zeitlichen Wechsel durch Umlbruch und/oder Neuanssaat im Turnus von 3-5 Jahren neu zu initiieren sind.
- CEF 2 Zaunedeckchen**
 - Bereich Fährhauswiese (Flur-Nr. 3720, 3722 - Gmkg. Grafenheinfeld)
 - Anlage von 5 zusätzlichen Totholzstrukturen (Totholz, Überwinterungs-, Eilablage, Überwinterungsmöglichkeit) mit Grundfläche von 5 - 10 m².
- CEF 3 Zaunedeckchen**
 - Bereich „Alter Reipplatz“ (östlich Badesees, Flur-Nr. 3672, Gmkg. Grafenheinfeld)
 - Anlage von 5 zusätzlichen Habitatstrukturen (Totholz, Überwinterungs-, Eilablage-, Überwinterungsmöglichkeit) mit Grundfläche von 5 - 10 m².
- CEF 4 Fledermaus**
 - Umsetzen der Baumabschnitte mit potentiell Spalten-Sommerquartieren und Aufhängen von zwei Umlauf-Fledermauskästen in den Gehölzbestand südlich des Plangebietes oder an Gehölze der Ausgleichsflächen A3 und A4.
- CEF 5 „Rebhuhn“**
 - Anlage von Ackerbrache und / oder Blühstreifen südlich des Plangebietes (0,288 ha - gemündliche Grundstücke, entspricht Ausgleichsfläche A2), die im räumlichen und zeitlichen Wechsel durch Umlbruch und/oder Neuanssaat im Turnus von 3-5 Jahren neu zu initiieren sind.

- Alle artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen sind unter Anleitung einer Ökologischen Bauleitung (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 Bauvorhabenänderung und/oder aller folgenden Baumaßnahmen umzusetzen bzw. herzustellen, um die Funktion der von Vorhaben betroffenen Lebensräume zu erhalten. Die Maßnahmen sind durch die ÖBB zu begleiten, bezuglich ihrer Funktionalität zu optimieren und durch die untere Naturschutzbehörde festzulegen.
- 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 (Lichtbremszeit).