

GEMEINDE GRAFENRHEINFELD

BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans „Maincenter“

- Billigung des Entwurfs mit Begründung in der Fassung vom 23.03.2026
- Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Gemeinde Grafenrheinfeld hat in ihrer Sitzung am 02.06.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Maincenter“ im Regelverfahren gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 06.06.2025 in der Grafenrheinfelder Rundschau Nr. 22.

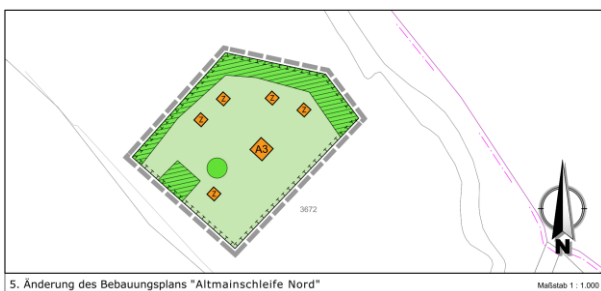
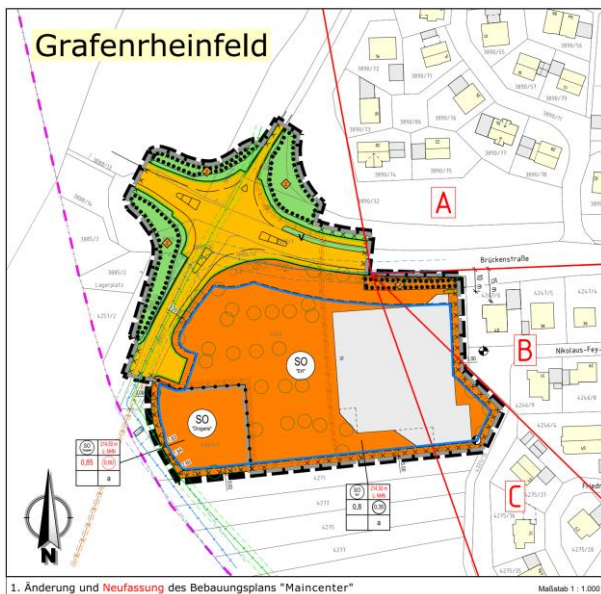
Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans „Maincenter“, in der Fassung vom 10.11.2025 wurde im Zeitraum vom 15.12.2025 bis 30.01.2026 durchgeführt.

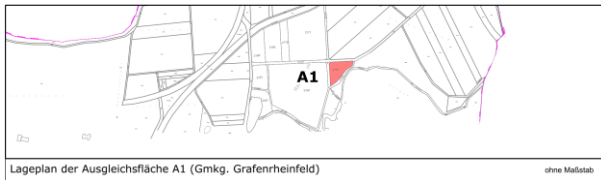
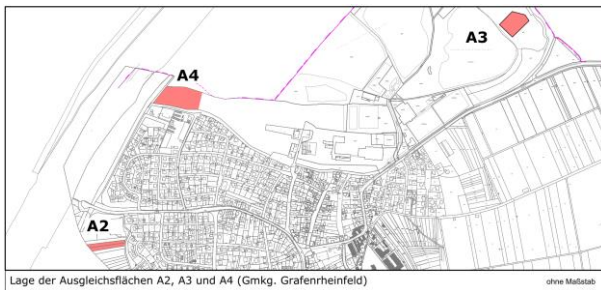
Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung am 23.03.2026 gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Aufgrund von Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde die Bezeichnung der Bebauungsplanänderung in 1. Änderung und **Neufassung** des Bebauungsplans „Maincenter“ geändert.

Geltungsbereich:

Die Größe der Änderungsfläche umfasst den gesamten Geltungsbereich des Urplans und 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. Dieser ursprüngliche Geltungsbereich wird um die Flurstücke 4269/1 erweitert. Der Umgriff hat somit eine Fläche von insgesamt ca. 17.472 m².





Lagepläne ohne Maßstab

Förmliche Beteiligung:

Der Inhalt dieser Bekanntmachung sowie der Entwurf der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans „Maincenter“ mit Begründung in der Fassung vom 23.03.2026 sind gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

20.04.2026 – 29.05.2026

über das Internet unter <https://www.grafenheinfeld.de/wohnen/bauen/bauleitplanung/> sowie über die Verknüpfung des zentralen Landesportals für die Bauleitplanung Bayern <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> für jedermanns Einsicht verfügbar.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen können zusätzlich während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Grafenheinfeld, Marktplatz 1, Erdgeschoss, Zimmer Nr. 5, öffentlich eingesehen werden. Einsichtnahme in die Planunterlagen ist während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung (Montag, Dienstag, Mittwoch, Freitag von 08:00 – 12:00 Uhr; Dienstag von 14:00 – 16:00 Uhr und Donnerstag von 14:00 – 18:00 Uhr) sowie außerhalb der Öffnungszeiten, aber während der allgemeinen Dienststunden der Gemeindeverwaltung, nach Terminvereinbarung möglich. Dort wird über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Es besteht Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung.

Während der Dauer der Veröffentlichung können Stellungnahmen zu dem Entwurf abgegeben werden. Die Übermittlung der Stellungnahme soll elektronisch erfolgen, bei Bedarf kann diese auch auf anderem Weg abgegeben werden, beispielsweise schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können nach § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde Grafenheinfeld den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

Begründung fachgutachterliche Beiträge:

D Begründung zum Grünordnungsplan, in der Fassung vom 23.03.2026, Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA, Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg

Themenbereich

- Lage und Charakteristik des Plangebiets
- Bestandserfassung
- Eingriffsregelung / Kompensationsberechnung
- Vermeidungsmaßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen / externe Ausgleichsflächen
- Grünordnungsplanung

- Artenschutzrechtliche Belange

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Klima; Luft; Landschaft; Kultur und sonstige Sachgüter; Wechselwirkungen

E Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), in der Fassung vom 23.03.2026, Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA, Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg

Themenbereich

- Datengrundlagen
- Wirkung des Vorhabens
- Wirkprozesse und Wirkfaktoren
- Bestand und Betroffenheit von besonders streng geschützten Arten
- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
- Maßnahmen zur Vermeidung

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Klima; Luft; Landschaft; Wechselwirkungen

F Umweltbericht, in der Fassung vom 23.03.2026, Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA, Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg

Themenbereich

- Standort und Untersuchungsraum
- Beschreibung des Vorhabens
- Umweltziele für das Planungsgebiet
- Auswirkungen auf die Schutzgüter
- Prognose des Umweltzustands
- Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- Planungsalternativen
- Maßnahmen zur Überwachung

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Wasser; Klima; Luft; Schutzgut Landschaft; Kultur und sonstige Sachgüter; Wechselwirkungen

G1 Geräuschkontingentierung, in der Fassung vom 21.10.2025, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg

Themenbereich

- Örtliche Situation
- Anforderungen des Schallimmissionsschutzes
- Vorbelastung
- Verkehrslärm
- Geräuschkontingentierung
- Anlagenlärm
- Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz

Schutzgut

Mensch; Luft; Wechselwirkungen

G2 Schallimmissionsprognose Verkehrslärm, in der Fassung vom 27.05.2021, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg

Themenbereich

- Örtliche Situation
- Anforderungen des Schallimmissionsschutzes
- Verkehrslärm
- Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz

Schutzgut

Mensch; Luft; Wechselwirkungen

H Verkehrstechnische Untersuchung, in der Fassung vom 06.04.2020, T+T Verkehrsmanagement GmbH, Im Steingrund 3, 63303 Dreieich

Themenbereich

- Bestandssituation
- Prognosefälle
- Leistungsfähigkeit
- Zusammenfassung

Schutzgut

Mensch; Kultur und sonstige Sachgüter

umweltrelevante Stellungnahmen:

02 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 30.01.2026

Themenbereich

- Flächenverbrauch, sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Lage und Größe der Ausgleichsfläche
- landwirtschaftliche Belange beim Umgang mit Pflanzenschutzmitteln
- Randeingrünung

Schutzgut

Mensch; Tiere und Pflanzen; Boden; Landschaft; Kultur und sonstige Sachgüter; Wechselwirkungen

07 Bayernwerk, Schreiben vom 09.01.2026

Themenbereich

- Ausgleichsfläche und Ökokonto

Schutzgut

Tiere und Pflanzen; Boden; Schutzgut Landschaft

23 Landratsamt, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 15.12.2025

Themenbereich

- Abfallentsorgung

Schutzgut

Mensch; Kultur und sonstige Sachgüter

23 Landratsamt, Kreisbauamt und Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 26.01.2026

Themenbereich

- Emissionskontingente

Schutzgut

Mensch; Luft

23 Landratsamt, Immissionsschutz, Schreiben vom 29.01.2026

Themenbereich

- Schallimmissionen

Schutzgut

Mensch; Luft;

23 Landratsamt, Naturschutz, Schreiben vom 29.01.2026

Themenbereich

- wassersensible Bereiche

Schutzgut

Mensch; Wasser

30 RMG, Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe, Schreiben vom 22.12.2025

Themenbereich

- Bestehende Versorgungsanlagen

Schutzgut

Mensch; Kultur und sonstige Sachgüter;

32 ÜZ Mainfranken, Schreiben vom 22.01.2026

Themenbereich

- Bestehende Versorgungsanlagen

Schutzgut

Mensch; Kultur und sonstige Sachgüter;

41 Gemeinde Bergheinfeld, Schreiben vom 16.01.2026

Themenbereich

- Verkehrsbelastung
- Lärmimmissionen, Schmutzimmisionen
- Lage der Ausgleichsfläche, Mikroklima

Schutzgut

Mensch; Boden; Klima; Luft; Kultur und sonstige Sachgüter; Wechselwirkungen

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis zur Unterrichtung:

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

Grafenrheinfeld, 02.04.2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christian Keller', is written in a cursive style.

GEMEINDE GRAFENRHEINFELD
Christian Keller, Erster Bürgermeister