

Markt Randersacker

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a BauGB

Stand: 17.11.2017

**Architekten für Stadtplanung**

■ **Konrad und Burger**

Am Rosengarten 2, 97337 Dettelbach  
fon 0932-4980818, e-mail: info@konradundburger.de



**Dipl. Ing. Marion Ledermann**  
**LANDSCHAFTSARCHITEKTIN**

Am Bach 18, 97638 Mellrichstadt  
Tel.: 09776-7463, Fax: 09776-7073633

1	Allgemein .....	3
2	Entscheidung über Planungsalternativen .....	3
3	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	3
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	4

## 1 Allgemein

An der Straße Am Sonnenstuhl soll ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit ca. 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Café mit ca. 190 m<sup>2</sup> Gastronomiefläche entstehen. Der Lebensmittelmarkt soll künftig den ca. 150 m nordwestlich an der Theilheimer Straße gelegenen Supermarkt mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ersetzen, für den am bestehenden Standort keine ausreichenden Entwicklungsflächen mehr gegeben sind.

Das Plangebiet liegt bisher im Außenbereich. Daher muss durch den Bebauungsplan "Obere Hofstatt Süd / Am Sonnenstuhl" Baurecht geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan wurde als 12. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Für den im o. g. Bebauungsplan ebenfalls enthaltenen Plangebietsteil östlich der Straße Am Sonnenstuhl wurde bereits durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans Mischgebiet dargestellt.

## 2 Entscheidung über Planungsalternativen

Wegen der topographischen Situation in der Gemarkung Randersacker steht kein anderes geeignetes Grundstück außerhalb des Überschwemmungsgebietes zur Verfügung, das auch den verkehrlichen Ansprüchen und weiteren Lageanforderungen eines Lebensmittelmarktes entsprechen würde. Insbesondere steht auch kein geeigneter Grundstückszusammenhang an einem besser integrierten Standort, d. h. unmittelbar im Ortszentrum, zur Verfügung.

Von zentraler Bedeutung war hierbei die in der Begründung zusammengefasste, im Rahmen des wasserrechtlichen Antrags erfolgte Alternativenprüfung.

## 3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Schutzgut Klima und Lufthygiene:

Im nachfolgenden Bebauungsplan soll durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) die maximal mögliche Versiegelung beschränkt werden. Die nicht überbauten Flächen sind gemäß Art. 7 (1) BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Durch das Anpflanzen von Gehölzen wird das Kleinklima im Gebiet positiv beeinflusst.

Schutzgut Boden:

Im nachfolgenden Bebauungsplan soll geregelt werden:

Zum Schutz des Oberbodens soll dieser nach Abtrag getrennt gelagert und soweit möglich vor Ort wieder eingebaut werden. Ist ein Einbau vor Ort nicht möglich so ist der Boden, mit mittlerer Ertragsfähigkeit, vorrangig in der näheren Umgebung aufzufüllen und soll zu einer Verbesserung der aufnehmenden Fläche führen. Sollte eine Auffüllung in der näheren Umgebung ebenfalls nicht möglich sein so ist der Boden an anderer Stelle zu verwerten.

Schutzgut Wasser:

Im nachfolgenden Bebauungsplan soll die durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) die maximal mögliche Versiegelung beschränkt werden. Die nicht über-

bauten Flächen sind gemäß Art. 7 (1) BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Schutzgut Tiere:

Im nachfolgenden Bebauungsplan soll geregelt werden:

Um Verbotstatbestände gem. § 44 (1) i.V.m. (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen gilt der § 39 (5) Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes: Das Fällen und Schneiden von Gehölzen darf demnach ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Aufgrund der Bedeutung der landwirtschaftlichen Nutzflächen als potentielle Brutstätten für bodenbrütende Vogelarten ist der Baubeginn verbindlich im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. vorzusehen. Als Alternative können Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen dem 01.03. und dem 01.10. zugelassen werden, wenn das Baufeld vor Beginn der Brutzeit für bodenbrütende Vogelarten unattraktiv gestaltet wurde, z.B. durch Bodenbearbeitung und Schwarzbrache bis zum Baubeginn. Der Baubeginn während des o.g. Schutzzeitraums ist möglich, wenn im Rahmen einer Begehung durch eine Fachkraft (z. B. Biologe) keine Brutstätten festgestellt werden.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:

Im nachfolgenden Bebauungsplan sollen geeignete Begrünungsmaßnahmen festgesetzt werden.

Schutzgut Mensch – Lärm, Immissionen:

Für die Erschließung des geplanten Sondergebietes sollen im nachfolgenden bebauungsplanverfahren mögliche Emissionen und Immissionen untersucht werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Es sind keine anlage-, bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten.

#### 4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Durch folgende Merkmale der Bauleitplanung wurden wesentliche öffentliche Belange berührt:

- Errichtung des Vorhabens im Überschwemmungsgebiet
- Errichtung an einem (im Sinne des LEP) nur bedingt als integriert zu bewertenden Standort
- Keine Weiternutzung des Standortes des bestehenden Einkaufsmarktes
- Tangieren eines regionalen Grünzugs und Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes
- Bauliche Nutzung wertiger Ackerflächen

Die betroffenen Belange waren größtenteils zu Beginn der Planung bereits bekannt oder wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen.

Im Rahmen der Planung mussten die berührten Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Landwirtschaft sowie des Hochwasserschutzes vor allem gegen die Belange der Fortentwicklung beste-

hender Ortsteile (Orte) und des Erhalts und der Fortentwicklung zentraler Versorgungsbereiche abgewogen werden.

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist von entscheidender Bedeutung, dass, wie oben bereits ausgeführt, in Randersacker keine Alternativflächen zur Verfügung stehen. Auch die Möglichkeiten der Um- und Weiternutzung des bestehenden Geländes an der Theilheimer Straße wurde architektonisch überprüft. Es konnten keine befriedigenden Lösungen gefunden werden.

Durch den neuen Markt soll für die in Randersacker wohnende Bevölkerung der Einkauf von Lebensmitteln am Wohnort Randersacker selbst auf längere Sicht gesichert werden. Hierfür muss das Lebensmittelangebot in konkurrenzfähiger Weise modernisiert werden. Durch das Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013 (Ziel 5.3.1) wurde die Errichtung von Märkten mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> VKF auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung ermöglicht. Mit Ziel 5.3.2 LEP müssen die Standorte jedoch städtebaulich integriert sein. Dies ist im vorliegenden Fall nach Einschätzung des Sachgebiets Städtebau bei der Regierung von Unterfranken mit leichten Einschränkungen der Fall.

Der Bescheid über die Zulassung gemäß § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wurde am 16.11.2017 mit Nebenbestimmungen erteilt.

Hinsichtlich der Lage im Bereich des regionalen Grünzugs ist vor allem anzuführen, dass dieser seit Veröffentlichung des Regionalen Raumordnungsprogramms durch die Errichtung der Bundesstraße 13, jetzt Staatsstraße 2449 auf den Bereich zwischen der Straße und dem Main eingeengt wurde.

Hinsichtlich der Lage im oder am landschaftlichen Vorbehaltsgebiets ist vor allem anzuführen, dass durch die Planung das Weichbild des Ortes Randersacker lediglich abgerundet wird und nördlich und südlich des Plangebiets in den letzten Jahren mit § 35 Abs. 2 BauGB bereits Wohnbebauungen genehmigt wurden.

Das überplante Gebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Auch hinsichtlich des Verbrauchs von wertigen Ackerflächen sind die oben bereits angeführten Gründe (Aufrechterhaltung der Lebensmittelversorgung für den Ort Randersacker, mangelnde Alternativstandorte, günstige verkehrliche Lage, auch zum Altort und bestehenden Wohngebieten) gegen eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.