

Markt Randersacker

**Begründung zum Bebauungsplan  
"Obere Hofstatt Süd / Am Sonnenstuhl"**

**Stand: 23.11.2017 - Satzung -**

**Architekten für Stadtplanung**

■ **Konrad und Burger**

Am Rosengarten 2, 97337 Dettelbach  
fon 09324/980818, e-mail [info@konradundburger.de](mailto:info@konradundburger.de)



Dipl. Ing. Marion Ledermann  
**LANDSCHAFTSARCHITEKTIN**

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

## Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich.....	4
2	Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung .....	4
2.1	Bedarf Mischgebiet.....	4
3	Planverfahren .....	5
3.1	Planungsschritte .....	5
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) und Änderung des Flächennutzungsplans .....	6
3.3	Regionalplanung .....	6
3.3.1	Überschwemmungsgebiet.....	7
3.3.3	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet .....	7
4	Bestand .....	8
4.1	Überschwemmungsgebiet.....	8
5	Planungskonzept.....	9
5.1	Verkehrliche Erschließung .....	9
5.1.1	LKW- und PKW-Verkehr.....	9
5.1.2	Fußwege.....	9
5.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	9
5.1.4	Ruhender Verkehr .....	9
5.2	Technische Erschließung .....	10
5.2.1	Abwasser und Niederschlagswasser.....	10
5.3	Lebensmittelmarkt im Sondergebiet.....	10
5.4	Mischgebiet .....	10
5.5	Besondere Gründe für die geplante Maßnahme.....	11
5.6	Lage im Überschwemmungsgebiet.....	12
5.6.1	Ausnahme gem. § 78 Abs. 2 WHG .....	12
5.7	Wasserrechtliche Genehmigung .....	16
6	Grünordnungsplanung .....	16
6.1	Rahmenbedingungen .....	16
6.1.1	Lage im Raum und Nutzung.....	16
6.1.2	Natur- und Landschaftshaushalt .....	17
6.1.3	Schutzgebiete .....	19
6.2	Planerische Bewertung der Landschaft.....	19
6.2.1	Natur und Landschaftshaushalt.....	19
6.2.2	Freiraumbedingungen, Landschafts- und Ortsbild.....	20
6.3	Maßnahmen zur Grünordnung.....	21
6.3.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	21
6.3.2	Minderungsmaßnahmen .....	21
6.3.3	Ermittlung der benötigten Ausgleichsflächen.....	22
6.3.4	Grünordnerische textliche Festsetzungen .....	24
7	Umweltbericht .....	24
7.1	Einleitung .....	24
7.2	Umweltziele der planungsbedeutsamen Fachplanungen und Gesetze .....	25
7.3	Methodik .....	25
7.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	25
7.4.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	25
7.4.2	Schutzgut Boden .....	26
7.4.3	Schutzgut Wasser .....	27
7.4.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	28
7.4.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung .....	30
7.4.6	Schutzgut Mensch – Lärm, Immissionen .....	31
7.4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	32
7.5	Status quo Prognose.....	33

7.6	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring.....	33
8	Schalltechnische Untersuchungen.....	34
8.1	Gewerbliche Emissionen.....	34
8.2	Immissionen im Mischgebiet .....	35
9	Flächenbilanz.....	38
10	Begründung der städtebaulichen Festsetzungen.....	38
10.1	Art der Nutzung .....	38
10.1.1	Mischgebiet.....	38
10.1.2	Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ .....	38
10.2	Maß der Nutzung.....	39
10.5	Verkehrsfläche.....	41
10.8	Leitungsrecht.....	41
10.9	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sowie bauliche und technische Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Hochwasserschäden.....	41
10.11.1	Dachformen .....	42
10.11.2	Dachflächen.....	42
10.11.3	Solaranlagen.....	42
10.11.5	Einfriedungen.....	43
10.12	Nachrichtliche Übernahmen.....	45
10.13	Hinweise.....	45
10.13.1	Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen.....	45
10.13.2	Hinweise zum Artenschutz .....	45
10.13.3	Denkmalschutz .....	45
10.13.4	Boden- und Grundwasserschutz.....	45
11	Anlagen zur Begründung .....	46

## 1 Geltungsbereich

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Östlich Am Sonnenstuhl: 1824, 1825, 1829, 1830, 1831 (teilweise), 3778 (teilweise), 3780 (teilweise), 3786, 3787, 3787/1,
- Straße Am Sonnenstuhl: 1823/1 (teilweise), 2167/4 (teilweise)
- Westlich Am Sonnenstuhl: 1790/2, 1796, 1816, 1818/4, 1818/5, 1819, 1820, 1821.

Das Plangebiet umfasst 2,4 ha.

## 2 Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung

Im Plangebiet soll westlich der Straße Am Sonnenstuhl ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit ca. 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Cafe mit maximal 200 m<sup>2</sup> Gastronomiefläche entstehen. Der Lebensmittelmarkt soll künftig den ca. 150 m nordöstlich 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.

Östlich der Straße Am Sonnenstuhl sollen die Grundstücke als Arrondierung der früheren Wohngebietsentwicklung an der Straße Bußbrunn als Mischgebiet entwickelt und so der Ortseingang neugestaltet werden.

Die Flurstücke 3786, 3787 und 3787/1 sind dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Für die Bebauung dieser Grundstücke soll durch den Bebauungsplan ein angemessener Rahmen gesteckt werden.

Die übrigen Flurstücke im Plangebiet liegen im Außenbereich. Daher muss durch einen Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden.

### 2.1 Bedarf Mischgebiet

Für Randersacker kann zumindest bis 2034 (Regionalisierte Bevölkerungsvoraberechnung, Bayerisches Landesamt für Statistik, 2015) von einer leicht positiven Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden. Im Altort und den älteren Siedlungsgebieten stehen nur wenige Gebäude leer. Im Altort angebotene Gebäude werden relativ schnell verkauft und zügig saniert.

#### Wohnen

Es sind 20 - 25 unbebaute Bauplätze für Wohngebäude zu verzeichnen, deren Eigentümer jedoch nicht zum Verkauf bereit sind. Die Gemeinde Randersacker verfügt über keine eigenen Bauplätze für Wohnhäuser.

Derzeit sind keine weiteren Ausweisungen von Wohngebieten geplant.

#### Gewerbe

Es stehen keine Gewerbegrundstücke zur Verfügung. Die Gemeinde plant derzeit das Gewerbegebiet "Sonnenstuhl" mit ca.13 ha Fläche. Dieses befindet sich jedoch in einer Entfernung von deutlich über einem Kilometer zum Altort und den Wohnsiedlungen.

Das geplante Mischgebiet kann daher in verkehrsgünstiger Lage sinnvoll Flächen für kleine Betriebe, büromäßige Nutzungen und freiberufliche Dienstleister bieten, die in einem reinen, siedlungsfernen Gewerbegebiet nicht angemessen untergebracht sind.

#### Weitere Nutzungen

Ob weitere im Mischgebiet zulässige (und im Bebauungsplan nicht ausgeschlossene) Nutzungen, wie Beherbergungsbetriebe, Gaststätten, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke, etc. für das Gebiet relevant sein können ist nicht einzuschätzen.

#### Größe

Die Größe des Mischgebiets beträgt ca. 7.000 m<sup>2</sup> (0,7 ha). Die festgesetzte Geschossflächenzahl (0,8) lässt eine Geschossfläche von max. 5.600 m<sup>2</sup> zu. Bei paritätischer Aufteilung der Fläche (Wohnen / Gewerbe) und einer Wohnungsgröße von 90 m<sup>2</sup> könnten 31 Wohneinheiten entstehen. Dies sind in Bezug auf den Wohnungsbestand 2014: ca. 1750 WE) in Randersacker 1,7 Prozent. Da keine wesentliche Nachfrage nach Geschosswohnungsbau besteht, liegt die Zahl der zu erwartenden Wohnungen wahrscheinlich deutlich niedriger.

### 3 Planverfahren

#### 3.1 Planungsschritte

Für beide Teile des Plangebiets wurden in den vergangenen Jahren bereits Bebauungsplanverfahren verfolgt. Für den Bereich östlich der Straße in den Jahren 2003 bis ca. 2005, für den Bereich westlich der Straße seit dem Jahr 2014. Alle bisherigen Verfahrensschritte werden erneut durchgeführt.

Der Marktgemeinderat des Marktes Randersacker hat am 29.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Marktgemeinderat des Marktes Randersacker hat am 21.12.2016 den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt. Die Planung hat von 01.03.2017 bis 31.03.2017 gem. § 3 Abs. 1 BauGB ausgelegen. Parallel hierzu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.02.2017 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und bis zum 29.03.2017 um Stellungnahme gebeten. Die Nachbargemeinden wurden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.03.2017 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und bis zum 10.04.2017 um Stellungnahme gebeten.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Obere Hofstatt Süd/Am Sonnenstuhl" in der Fassung vom 05.07.2017 wurde vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.08.2017 zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert und von der Beteiligung der Öffentlichkeit unterrichtet. Um Stellungnahme bis zum 11.09.2017 wurde gebeten.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Obere Hofstatt Süd/Am Sonnenstuhl" in der Fassung vom 23.11.2017 wurde vom 22.12.2017 bis 19.01.2018 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.12.2017 erneut gemäß § 4 a

Abs. 3 BauGB zur Stellungnahme zu den geänderten Teilen des Planes aufgefordert und von der Beteiligung der Öffentlichkeit unterrichtet. Um Stellungnahme bis zum 12.01.2018 wurde gebeten.

### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) und Änderung des Flächennutzungsplans**

Die maßgebliche 9. Änderung des Flächennutzungsplans stellt für den Bereich westlich der Straße Am Sonnenstuhl landwirtschaftliche Fläche dar. Östlich der Straße Am Sonnenstuhl stellt die FNP-Änderung bis zu einer Tiefe von ca. 45 Metern Mischgebiet dar. Die östlich anschließenden Grundstücksteile sind landwirtschaftliche Fläche.

Für den Plangebietsteil östlich der Straße Am Sonnenstuhl wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den Plangebietsteil westlich der Straße Am Sonnenstuhl wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (12. Änderung) geändert.

### **3.3 Regionalplanung**

Randersacker gehört zum Nahbereich der Stadt Würzburg und hat keine zentralörtliche Einstufung. Es ist im allgemeinen ländlichen Raum gelegen und grenzt an den Verdichtungsraum des Oberzentrums (Karte 1 „Raumstruktur“ und Karte „Nahbereiche der zentralen Orte“ jeweils mit Anpassung an das LEP2013). Eine Siedlungsausweisung über die organische Entwicklung hinaus ist nicht vorgesehen.

Das Vorhaben des Lebensmittelmarktes ist als raumbedeutsam einzustufen, weil die geplante Verkaufsfläche 900 m<sup>2</sup> und die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschritten wird.

Eine Abstimmung regionalplanerischer Aspekte und speziell die Frage der Raumbedeutsamkeit des Vorhabens mit der Regierung von Unterfranken hat stattgefunden. (Schreiben der Regierung vom 20.12.2012)

Da Randersacker kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung ist, sind an die Errichtung eines raumbedeutsamen Vorhabens besondere Anforderungen zu stellen:

Mit dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) wurde die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten, die der Nahversorgung dienen, mit einer Größe von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auch außerhalb der Zentralen Orte möglich (Ziel 5.3.1). Mit Ziel 5.3.2 LEP müssen die Standorte jedoch städtebaulich integriert sein. Ausnahmen sind möglich, wenn „die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen“.

In Randersacker soll die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden. Zwischen den Weinbergen und dem Main stehen nur in der Tallage ausreichend große und ebene Siedlungsstreifen zur Verfügung, die zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet sind. Im Bereich des Altorts stehen hierbei keine Grundstückszusammenhänge ausreichender Größe für einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt zur Verfügung. Zudem wird der gewählte Standort seitens der Regionalplanung als "noch integriert" eingestuft. (Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 25.07.2013).

### 3.3.1 Überschwemmungsgebiet

"Das Plangebiet für den Lebensmittelvollsortimenter liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains.

Gem. Grundsatz 7.2.5 LEP „Hochwasserschutz“ sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden."

(Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 22.03.2017)

Gem. Ziel B II 1.3 des Regionalplans Würzburg (RP2) sollen Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion erhalten und von Bebauung oder industriell-, gewerblicher Nutzung freigehalten werden.

Weitere Ausführungen zum Überschwemmungsgebiet siehe unten!

### 3.3.2 Regionaler Grünzug

"Teile des Sondergebietes liegen im Randbereich eines regionalen Grünzuges (Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ RP2).

Gem. Ziel 7.1.4 LEP „Regionale Grünzüge und Grünstrukturen“ sind in den Regionalplänen regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

Grundsätzlich kann daher einer Bebauung innerhalb des regionalen Grünzuges nicht zugestimmt werden, es sei denn, die Funktionen des regionalen Grünzuges werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass dieser Grünzug seit 1. Dezember 1985 unverändert Ziel des Regionalplans Würzburg ist. Inzwischen hat sich rund um den Planstandort die Situation geändert, insbesondere ist die Umgehungsstraße B13 im Jahr 2002 hinzugekommen. Das betroffene Areal ist aktuell von 3 Seiten von Straßen umgeben (B13, Theilheimer Straße, Am Sonnenstuhl). Nördlich sowie südlich des geplanten Sondergebietes besteht bereits Bebauung. H.E. kann daher bereits heute davon ausgegangen werden, dass das betroffene Grundstück die geforderte klare Abgrenzung von Siedlungslandschaft und freier Landschaft nicht (mehr) bewirken kann und der Grünzug aktuell durch die B13 begrenzt wird. Das Vorhaben wird nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde angesichts der vorherrschenden, baulichen Situation sowie der Tatsache, dass es nur teilweise in den Randbereich des Grünzuges hineinreicht, auch im Sinne einer landesplanerischen grobmaßstäblichen Betrachtungsweise die Funktion des Regionalen Grünzuges nicht wesentlich beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund kann dem Vorhaben unter diesem Aspekt zugestimmt werden."

(Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 22.03.2017)

### 3.3.3 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

"Das geplante Sondergebiet sowie Teile des Mischgebietes liegen gem. Ziel B I 2.1 in Verbindung mit Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des RP2 in einem

Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet außerhalb von Naturschutzflächen. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind Gebiete der Region, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt. Vor allem bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen kommt dies zum Tragen. Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sind keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts und haben auch keine vergleichbaren Funktionen. Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete stellen auf Regionsebene im Wesentlichen die nach dem Naturschutzrecht schützenswerten Gebiete dar bzw. die Gebiete, die wertvolle Landschaftsteile enthalten. Vor diesem Hintergrund werden Bedenken erhoben, die zurückgestellt werden können, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen." (Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 22.03.2017)

In der Stellungnahme des Landratsamtes vom 31.03.2017 wurden gegen die Überplanung des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Weiter hierzu im Folgenden.

## 4 Bestand

Das Plangebiet liegt ca. 900 m südlich des Ortskerns zwischen der Staatsstraße 2449 (bisher: Bundesstraße 13) im Westen und der Anliegerstraße Bußbrunn im Osten sowie südlich der Theilheimer Straße. Die Kreisstraße WÜ1 „Am Sonnenstuhl“ verläuft durch das Plangebiet.

Westlich der Kreisstraße ist das Plangebiet heute Ackerfläche mit Randstreifen von artenreicher Ruderalflur (nördlich) und artenarmer Grasflur (östlich). Nahe der Straße Am Sonnenstuhl finden sich noch zwei Walnussbäume. Am Südrand des Plangebiets findet sich das Biotop „Feldgehölz, Gebüsch und Streuobstbestände in der Maintalaue südlich von Randersacker“ (Nr. 0139-004), das aber nur teilweise im Plangebiet liegt. Das Biotop wird soweit im Plangebiet liegend nachrichtlich übernommen. Das Gelände fällt am Straßenrand erst in Form einer Böschung steil ab ist dann aber nahezu eben.

Östlich der Kreisstraße sind verschiedene Nutzungen anzutreffen. Das Nördlichste Grundstück wird gewerblich genutzt. Südlich anschließend findet sich zunächst ein Freizeitgarten mit Gartenbau und Grünflächen, dann ein Wohngrundstück. Dann folgen wieder Gartengrundstücke mit gärtnerischer Nutzung im unteren und Grünland, bzw. Rebflächen im oberen Grundstücksteil. Südlich außerhalb des Plangebiets schließen Weinberge an. Das Gelände steigt von der Straße her immer steiler an. Der Höhenunterschied bis zum Wendepunkt Bußbrunn beträgt ca. 21 Meter.

### 4.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet westlich der Kreisstraße Am Sonnenstuhl liegt nahezu vollständig im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains (Verordnung vom 10.08.1998). Bemessungshochwasser ist das hundertjährige Hochwasser (HQ 100) das in diesem Bereich mit 175,80 m ü. NN. (Neufestsetzung 2016) ermittelt wurde. Die Kreisstraße liegt auf einer Höhe von ca. 176,30 m ü. NN., die Staatsstraße 2449 (bisher B13) auf ca. 172,80 m ü. NN. Letztere wird daher im Fall des 100-jährlichen Hochwassers ca. drei Meter hoch überflutet.



Die Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## 5 Planungskonzept

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die geplanten Baugrundstücke werden von der Straße Am Sonnenstuhl her erschlossen. Am südlichen Ende des Plangebietes schließt im Plangebiet ein bestehender Flurweg (Weinbergsweg) an die Kreisstraße an.

#### 5.1.1 LKW- und PKW-Verkehr

Die günstige verkehrliche Erschließung des geplanten Lebensmittelmarktes für den überörtlichen (Liefer-) Verkehr ist durch Nähe zur Staatsstraße 2449 (bisher B13) gesichert. Die Nachbarorte werden über die Theilheimer Straße (Richtung Osten) und die Straße Am Sonnenstuhl (nach Süden) erreicht.

Über die Straße Am Sonnenstuhl und deren Verlängerung als Ochsenfurter Straße nach Norden sind der Altort und die Wohngebiete an der Klosterstraße und Gerbrunner Straße angebunden. Über die Straße Am Sonnenstuhl und die Theilheimer Straße werden die übrigen Wohngebiete erreicht.

Die Entfernung zum Zentrum des Altorts beträgt ca. 850 m.

#### 5.1.2 Fußwege

An der östlichen Seite der Straße Am Sonnenstuhl ist ein Gehweg vorhanden, der das Plangebiet mit dem Altort verbindet. Der Gehweg endet am südlichen Ende des Plangebiets an der Einmündung des Weinbergswegs.

Im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes soll eine gesicherte Fußgängerquerung (Zebrastreifen o. ä.) eingerichtet werden, die die Bushaltestelle und das Grundstück des Lebensmittelmarkts mit dem Gehweg auf der Ostseite verbindet.

#### 5.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Am geplanten Standort gibt es zwar eine Bushaltestelle. Das Fahrplanangebot ist aber sehr gering und stark am Schülerverkehr orientiert. Für den innerörtlichen Verkehr erscheint es ohne Bedeutung.

Randersacker ist ansonsten gut in den Würzburger ÖPNV eingebunden (Haltestellen Teufelskeller und Maingasse).

Im Bereich des geplanten Lebensmittelmarkts soll die auf der Westseite der Straße vorhandene Bushaltestelle baulich aufgewertet werden.

#### 5.1.4 Ruhender Verkehr

Der Parkplatz für den Lebensmittelmarkt wird ca. 82 Stellplätze bieten, die anstelle der Standardbreite von 2,50 Metern mit 2,7 bis 2,8 Metern ausgebildet werden. Zudem soll es je vier Behinderten- und Mutter-und-Kind-Stellplätze mit einer Breite von 3,5 Metern geben.

## 5.2 Technische Erschließung

### 5.2.1 Abwasser und Niederschlagswasser

Für das Schmutzwasser wird westlich der Straße Am Sonnenstuhl entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein neuer Kanal errichtet, der jenseits der Bundesstraße an den bestehenden Mischwasserkanal und den in der Straße Am Sonnenstuhl im nördlichen Bereich vorhandenen Kanal angeschlossen wird.

Zur Entsorgung der südlichen Teile des Mischgebiets muss in der Kreisstraße ein neuer Kanal errichtet werden, der an den o. g. neuen Abschnitt im Sondergebiet angeschlossen wird.

Das Niederschlagswasser im Sondergebiet für den Lebensmittelmarkt soll in einer Mulde westlich des bebauten Bereichs in der privaten Grünfläche versickert werden. Diese Mulde wird durch die Aufschüttung eines kleinen Walls im Bereich der Abgrabung für die Retentionsfläche hergestellt.

## 5.3 Lebensmittelmarkt im Sondergebiet

Für den Lebensmittelmarkt westlich der Kreisstraße wird ein Sondergebiet "Einzelhandel" festgesetzt. Neben den Sondergebietsflächen werden Grünflächen festgesetzt, durch deren Gestaltung der naturschutzrechtliche Ausgleich für das Sondergebiet weitgehend erbracht wird. Das Plangebiet wird bis zu zwei Drittel seiner Tiefe von der Straße aus baulich genutzt. Das westliche Drittel ist Grünfläche. Auch nördlich und südlich werden zu den Nachbargrundstücken hin ca. 11 Meter breite Grünstreifen (als private Grünfläche und als unbebaute Fläche des Sondergebiets) vorgesehen.

Der Parkplatz des Lebensmittelmarktes nimmt den nördlichen Teil, das Gebäude den südlichen Teil des bebauten Bereichs ein. Das Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 2.250 m<sup>2</sup>. Im Bebauungsplan wird eine zulässige Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Überschreitung des durch das LEP vorgegebenen Wertes von 1.200 m<sup>2</sup> soll zur Einrichtung einer Lottoannahmestelle und einer Postagentur dienen.

Der bestehende Lebensmittelmarkt an der Theilheimer Straße soll nach Fertigstellung des Neubaus aufgegeben werden. Die künftige Nutzung des zugehörigen Grundstücks steht noch nicht fest. Der Flächennutzungsplan stellt hier Mischgebiet dar. Ein Bebauungsplan existiert nicht.

## 5.4 Mischgebiet

Im geplanten Mischgebiet östlich der Kreisstraße sollen die Grundstücke bis zu einer Tiefe von fünf Metern ab der öffentlichen Verkehrsfläche als begrünte Freifläche gestaltet werden, die nur durch die Grundstückszufahrten unterbrochen wird. Die Gebäude sollen einen Mindestabstand von 10 Metern von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Ebenerdige Stellplätze können in einem Abstand von fünf Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Die hintere Baugrenze hat einen Abstand von ca. 35 Metern zur Verkehrsfläche. Auf den beiden nördlichen Grundstücken orientiert sich die Baugrenze an der bestehenden Bebauung. Das Baugebiet ist 40 bis 45 Meter tief, im nördlichen Abschnitt bis zu 52 Meter. Die höher gelegenen Teile des Plangebiets, die eine sehr starke Neigung aufweisen, werden als Grünflächen festgesetzt. Hier soll der naturschutzrechtliche Ausgleich für das Mischgebiet geleistet werden.

Grundsätzlich könnten auf jedem der vorhandenen Grundstücke Gebäude errichtet werden. Durch die erforderlichen Abstandsflächen wäre jedoch nur eine geringe Ausnutzung zu erreichen. Sinnvoll wäre daher die Zusammenfassung zweier oder mehrerer Grundstücke.

### 5.5 Besondere Gründe für die geplante Maßnahme

Der Bebauungsplan ist vor allem hinsichtlich der Flächen westlich der Kreisstraße bezüglich verschiedener Belange als schwierig anzusehen und bedarf der sorgfältigen Abwägung. Die betroffenen Belange sind:

- Errichtung des Vorhabens im Überschwemmungsgebiet
- Bebauung wertiger Ackerflächen
- Errichtung an einem (im Sinne des LEP) nur bedingt als integriert zu bewertenden Standort
- Keine Weiternutzung des bestehenden Standortes des Einkaufsmarktes

Einer der wesentlichen Gründe für die Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes sind die in den letzten Jahren erfolgten Entwicklungen im Einzelhandelssektor. Waren vor 25 Jahren noch Märkte mit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) konkurrenzfähig, näherte sich die Verkaufsfläche später an die sich mittelbar aus der BauNVO (§ 11) ergebenden Grenze zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> VKF (1.200 m<sup>2</sup> Grundfläche) an. In den letzten Jahren wurde auch diese Grenze überschritten. Insofern ist die zuletzt erfolgte Lockerung der Ansiedlungsmöglichkeit von großflächigen Märkten mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> VKF auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung im LEP zu begrüßen. Die Vergrößerung der VKF zielt in diesem Zusammenhang nur in zweiter Linie auf die Ausweitung des Sortiments und die Steigerung des Marktanteils. Große Teile der Flächenvergrößerung werden benötigt, um eine konkurrenzfähige Warenpräsentation und ein adäquates Einkaufserlebnis zu erreichen. Durch den neuen Markt soll für die in Randersacker wohnende Bevölkerung (ca. 3.350 Einwohner) der Einkauf von Lebensmitteln am Wohnort Randersacker selbst auf längere Sicht gesichert werden. Eine unterlassene Modernisierung des Einkaufsangebotes würde mittelfristig mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Abwanderung von Kunden und einer sinkenden Rentabilität des bestehenden Marktes führen, die letztlich die Schließung zur Folge hätte.

Die Errichtung eines attraktiven Marktes kann nicht durch den Umbau des bestehenden Marktes erreicht werden. Eine architektonische Studie ergab, dass Größe und Zuschnitt der vorhandenen Grundstücke hierfür nicht geeignet sind. Zudem würden Abriss und Neuerrichtung des Marktes an alter Stelle eine Betriebsunterbrechung von mindestens einem Jahr bedeuten. Dies ist zum einen für den Betreiber nicht leistbar, zum anderen würde ein Teil des Kundenstamms in dieser Zeit unwiederbringlich abwandern.

Ein geeigneter Grundstückszusammenhang an einem integrierten Standort, d. h. unmittelbar im Ortszentrum, steht in Randersacker nicht zu Verfügung. Weiter kann angeführt werden, dass der Standort durch den o. g. bestehenden Markt seit Jahrzehnten als Einkaufsort in Randersacker für die ortsansässige Bevölkerung und die Nachbargemeinden etabliert ist. Des weiteren bietet der nun gewählte Standort auch den Vorteil, dass Kunden aus den Nachbargemeinden den Markt von der Staatsstraße 2449 (bisher: Bundesstraße 13) her anfahren können, ohne innerörtlichen Verkehr zu erzeugen.

Wegen der topographischen Situation in der Gemarkung Randersacker steht auch kein geeignetes Grundstück außerhalb des Überschwemmungsgebietes zur Verfügung.

## 5.6 Lage im Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains. Die Höhe des hundertjährigen Hochwassers (HQ 100) wurde in diesem Bereich mit 175,80 m ü. NN (Neuberechnung im Jahr 2016) bestimmt.

Mit § 78 Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten "die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen" außer für Häfen und Werften untersagt. § 78 Abs. 2 WHG ermöglicht jedoch unter Einhaltung eines engen Kriterienkataloges die ausnahmsweise Zulassung von Bebauungsplänen auch in festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag (Erarbeitung: Tiefbautechnisches Büro Werner) wurde seit 2014 in mehreren Abstimmungsgesprächen mit dem Landratsamt Würzburg abgestimmt und erstmals mit Datum vom 04. 12. 2014 gestellt und nach Überarbeitung mit Datum vom 03.02.2017 erneut eingereicht.

Um den Retentionsraum für das hundertjährige Hochwasser nicht zu verkleinern, ist es erforderlich das Gebäude des Lebensmittelmarktes auf Stützen zu stellen, zwischen die im Bedarfsfall das Hochwasser laufen kann. Die Aufschüttung des Geländes beschränkt sich so weitgehend auf die Stellplatzanlage und die Zufahrten.

Das Parkplatzniveau und das Niveau des Gebäudefußbodens sollen mit 176,40 m ü. NN. ca. 60 cm über dem maßgeblichen hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) liegen, das in diesem Bereich mit 175,80 m ü. NN bestimmt wurde. Die Geländehöhe unter dem Gebäude und nördlich des Parkplatzes soll bei 173,20 m ü. NN. liegen. Südlich und westlich des Gebäudes wird das Geländeniveau auf 172,70 m u. NN abgesenkt. Die geplante Mulde für die Versickerung des Niederschlagswassers hat ebenfalls eine Höhenlage von 173,20 und wird durch einen kleinen Wall von lediglich 30 cm Höhe von den angrenzenden Flächen mit gleichem Höhenniveau abgegrenzt.

An der südöstlichen Grenze beträgt der Höhenunterschied zur Kreisstraße und zum Nachbargrundstück ca. 3,5 Meter und verringert sich bis zur westlichen Grenze auf 0,2 Meter (in Bezug auf das Nachbargrundstück). An der nördlichen Grenze beträgt der Höhenunterschied zur Kreisstraße und zum Nachbargrundstück im Osten ca. 2,0 Meter und verringert sich bis zur westlichen Grenze auf 0,3 Meter.

Die Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die detaillierte Planung des Retentionsraumes ist Gegenstand der Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Sie ist auch Bestandteil des wasserrechtlichen Antrags nach § 78 Abs. 2 WHG.

### 5.6.1 Ausnahme gem. § 78 Abs. 2 WHG

Mit § 78 Abs. 2 WHG werden für die ausnahmsweise zulässige Ausweisung von Bebauungsplänen Anforderungen gestellt. Die Erfüllung der Anforderungen wird im Folgenden dargelegt:

Die Aufzählung im WHG impliziert, dass alle Punkte einzuhalten sind. D. h. die Nichterfüllung einer Bedingung kann nicht durch andere Gründe ausgeglichen werden. Dies stellt eine sehr hohe Hürde dar.

(§ 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG) Keine andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung (Alternativenprüfung)

Die topographische Situation lässt keine andere sinnvolle, d. h. in der räumlichen Zuordnung zu den Wohngebieten, insbesondere dem Altort, und in der verkehrlichen Erschließung gut funktionierende Lösung als die gewählte zu. Nur entlang des Mains stehen ausreichend ebene und große Siedlungstreifen zur Verfügung, die zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet sind. Im Bereich des Altorts stehen hierbei keine Flächen (Grundstückszusammenhänge) ausreichender Größe für einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt zur Verfügung. Daher ist der südlich an den Altort und die Wohngebiete an der Theilheimer Straße anschließende Bereich am besten geeignet.

Durch das Technische Büro Werner wurden im Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung vom 03.02.2017, S 4 bis 9 eine ausführliche Prüfung vorgenommen, die die o. a. Einschätzung bestätigt. (Ausführliche Zusammenfassung in der Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans.)

(§ 78 Abs. 2 Nr. 2 WHG) Unmittelbares Angrenzen an ein bestehendes Baugebiet

Der Begriff des „bestehenden Baugebiets“ des WHG ist (wohl) nicht im bauplanungsrechtlichen Sinn eines Baugebiets gem. BauNVO (Baunutzungsverordnung) zu verstehen, sondern im Sinne einer vorhandenen Bebauung in Form eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ im Sinne des § 34 BauGB oder auf Grund eines Bebauungsplanes errichtet.

Das Plangebiet grenzt im Osten sowohl an die im Bebauungsplan Theilheimer Grund II (aus dem Jahr 1970, geändert 1971) festgesetzte Bebauung am Bußbrunn als auch an die Bebauung im unbeplanten Innenbereich an der Theilheimer Straße.

(§ 78 Abs. 2 Nr. 3 WHG) Keine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden

Durch das geplante Vorhaben ist weder eine Gefährdung bestehender Gebäude oder deren Nutzer noch der geplanten Gebäude und deren Nutzer zu erkennen. Die durch Menschen regelmäßig zu betretenden Flächen des geplanten Vorhabens liegen oberhalb des hundertjährigen Hochwassers. Die geplanten Gebäude und Anlagen werden in geeigneter Form errichtet.

„Der dritte Punkt (des § 78 Abs.2 WHG) weist Güter aus, die zu schützen sind. Dabei handelt es sich um Leben, Gesundheit und Sachwerte. Eine Gefährdung dieser geht durch den neuen Bebauungsplan nicht aus. Die Abtrennung des Überschwemmungsgebietes durch die Bundesstraße B13, die als Damm errichtet wurde, vom Main lässt ein gleichmäßiges Fluten des Gebietes erwarten. Denn eine Füllung der Fläche erfolgt über einen Durchlass unter der Bundesstraße. Der Zulauf befindet sich auf dem Flurstück mit der Nummer 1797. Der neue vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht einen Erhalt des Durchlasses und der umgebenden Fläche vor. Der Flutungsvorgang und die Entleerung werden gegenüber der bestehenden Situation nicht geändert, deshalb ist keine Änderung

des Zu- und Abflussverhaltens zu erwarten. Das Auftreten gefährlicher Abflussbereiche ist nicht zu erwarten.

Die vorgesehenen Parkplatzflächen werden über dem Niveau des 100-jährlichen Hochwasserspiegels angelegt. Dazu wird eine Dammschüttung notwendig, gleichzeitig wird das Retentionsvolumen nicht vermindert (s. Nachweis Abschnitt 6). Der tiefste Punkt der Stellflächen wird auf 176,40 m ü. NN liegen, somit liegen diese Flächen über dem Hochwasserniveau von 175,80 m ü. NN. Eine Gefahr auf den vorgesehenen Parkflächen für Menschen und parkenden PKW ist durch das Eintreten eines 100-jährlichen Hochwassers nicht gegeben.

Die Oberkante des Fußbodens des Lebensmittelmarktes selbst soll auf der gleichen Höhe wie der Parkplatz erstellt werden, um einen ebenerdigen Zugang zu schaffen. Im Gegensatz zu den Auffüllungen unter den Parkflächen wird der Markt auf Stützen gestellt, um nur eine geringe Minderung des Retentionsvolumens zu bewirken. Für die notwendige Minderung wird jedoch Ausgleich geschaffen. Die Unterkante der Gebäudekonstruktion liegt auf 175,90 m ü. NN. Bei der geplanten Ausgestaltung ist keine Gefahr für Kunden des Lebensmittelmarktes zu erwarten, genauso wie für das Gebäude selbst, für die Einrichtung und für die gelagerten Lebensmittel."

(Technisches Büro Werner; Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung vom 03.02.2017, S 11 ff.)

#### (§ 78 Abs. 2 Nr. 4 WHG) Keine nachteilige Beeinflussung von Hochwasserabfluss und Höhe des Wasserstandes

„Die vierte Nummer des § 78 Abs. 2 fordert, dass durch den Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserstand entstehen dürfen. Durch die schon genannte Gestaltung des Marktes und der zugehörigen Stellflächen und den Erhalt des Retentionsvolumens bleibt eine Hochwasserstandsänderung aus.

Der Erhalt der Zu-/und Abflusseinrichtung unterhalb der Bundesstraße B13 führt auch zu keiner Veränderung des Abflussverhaltens, der Hochwasserabfluss anderer Gebiete wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Errichtung des Lebensmittelmarktes nicht beeinträchtigt."

(Technisches Büro Werner; a. a. O.)

#### (§ 78 Abs. 2 Nr. 5 WHG) Keine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung

Eine Massenberechnung des Retentionsraumes durch das Vermessungsbüros Müller vom 23.07.2012 lag bereits vor. Diese wurde nach Neufestsetzung des HQ100 mit Datum vom 09.02.2015 aktualisiert.

„Die Retentionsrechnung (s. unten) zeigt, dass durch die bauliche Gestaltung und durch Geländeadjustierungen keine Minderung des Rückhalterausms auftritt. Die Hochwasserrückhaltung wird also nicht beeinträchtigt und es wird ein Ausgleich des verlorengegangenen Rückhalterausms an gleicher Stelle geschaffen. Die Adjustierungen des Geländes, um einen zeitgleichen Ausgleich zu ermöglichen, müssen vor der Dammschüttung des Parkplatzes und der Einbringung der Stützen erfolgen. Damit ist zu jederzeit genügend Volumen vorhanden, um die auftretenden Wassermengen im Hochwasserfall aufzunehmen. Die Funktionalität der Rückhaltung wird während der Bauzeit und nach Fertigstellung der Anlage ebenso gegeben sein, wie sie auch im Bestand gegeben ist. Auch der Rückhalteumfang bleibt derselbe.

Zu beachten ist, dass keine Verschlechterung des Systems eintritt, vor allem dürfen keine Fischfallen geschaffen werden. Fischfallen sind hier nicht zu erwarten. Unter dem geplanten Lebensmittelmarkt ist ausreichend großer Freiraum zwischen den einzelnen Stützen vorhanden, der Untergrund unter dem Markt wird eben ausgestaltet, sodass keine Engstellen erschaffen werden. Beim Rückgang des Hochwassers kommt es zu keinen Wassereinschlüssen, in denen Fische gefangen werden könnten.

Behinderungen der Strömung und der Gewässerhaltung sind nicht zu erwarten, da sich am bestehenden Grundsystem nichts ändert. Das gilt genauso für die Ober- und Unterlieger, der Hochwasserspiegel bleibt unverändert, der Abfluss wird nicht beschleunigt."

(Technisches Büro Werner; a. a. O.)

#### (§ 78 Abs. 2 Nr. 6 WHG) Keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes

„Der bestehende Hochwasserschutz wird durch den neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da die Zu- und Abflusswege unverändert bleiben und die Rückhaltung auf der gleichen Fläche stattfindet. Ein technischer Hochwasserschutz ist in diesem Bereich nicht vorhanden. Einen negativen Einfluss auf andere Hochwasserschutzanlagen in der Nähe des Gebiets ist nicht zu erwarten.

(Technisches Büro Werner; a. a. O.)

#### (§ 78 Abs. 2 Nr. 7 WHG) Keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger

„Die Baulandausweisung darf keine negativen Auswirkungen auf die Ober- und Unterlieger des Baugebiets erwarten lassen. Bei der Entstehung des neuen Baugebietes sind keine nachteiligen Auswirkungen für die angrenzenden Gebiete abzuschätzen. Eine Änderung des 100-jährlichen Hochwasserspiegels tritt nicht ein. Das Zu- und Abflussverhalten bleibt unberührt, da am Zu- und Ablauf keine Veränderungen vorgenommen werden. Deshalb wird auf einen rechnerischen Nachweis des Abflussverhaltens verzichtet."

(Technisches Büro Werner; a. a. O.)

#### (§ 78 Abs. 2 Nr. 8 WHG) Beachtung der Belange der Hochwasservorsorge

„Der neue Bebauungsplan sieht nur die Errichtung des Lebensmittelmarktes mit dazugehörigen Stellflächen vor. Bei der Aufstellung wurde der Hochwasserschutz besonders beachtet. So sind die Stellflächen deutlich über dem 100-jährlichen Hochwasserniveau, so wie der Markt selbst, der mit Stützen über dieses Niveau gehoben wird" (vgl. Abschnitt oben zu § 78 Abs. 2 Nr. 3 WHG).

(Technisches Büro Werner; a. a. O.)

#### (§ 78 Abs. 2 Nr. 9 WHG). Errichtung der Bauvorhaben so, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Das Bemessungshochwasser (hundertjähriges Hochwasser) beträgt 175,80 m ü. NN. Die Höhe der Stellplatzanlage und des Fußbodens des Marktes sollen 176,40 m ü. NN betragen. Der Abstand zwischen Bemessungshochwasser und Gebäudefußboden erscheint mit 60 cm ausreichend. Als Mindestabstand werden 50 cm angesehen.

### Retentionsraumberechnung

Die Massenberechnung des Retentionsraumes durch das Vermessungsbüros Müller vom 23.07.2012, aktualisiert am 09.02.2015 ergibt: Dem Retentionsvolumen im Bestand von 21.698 m<sup>3</sup> steht ein geringfügig größerer geplanter Retentionsraum von 21.702 m<sup>3</sup> gegenüber.

„Somit vergrößert sich das Rückhaltevolumen durch die Umgestaltung innerhalb des Gebiets unwesentlich. Anpassungen am Zu- und Ablauf sind nicht erforderlich.“

(Technisches Büro Werner; a. a. O.)

### Hydrotechnische Berechnung

Die hydrotechnische Berechnung (Büro Obermeyer Planen + Bauen GmbH, Januar 2017) dient dazu, die Auswirkungen der Planung, insbesondere der Bebauung und Aufschüttung im Sondergebiet, auf den Hochwasserabfluss HQ100 des Mains zu überprüfen.

“Die geplante Maßnahme hat nahezu keine Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss HQ100 im Main. Es ergeben sich lokal begrenzte Wasserspiegeländerungen bis max. ca. 1 cm.

Es ergeben sich keine Auswirkungen (Wasserspiegeländerungen) auf das äußere westliche Main-Ufer und das äußere östliche Main-Ufer.

Die äußere Überschwemmungsgrenze des HQ100 ändert sich im Planungszustand gegenüber dem IST-Zustand nicht. Es ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf ober- und unterstromige Anlieger.

Die Fließgeschwindigkeit ändert sich im Planungszustand ebenfalls nur geringfügig. Lokal begrenzt erhöht sich die Fließgeschwindigkeit um max. ca. 0,2 m/s.

Der durch das Gebäude verursachte Retentionsraumverlust wird durch die geplanten Maßnahmen (Geländeabtrag / Modellierung und Aufständigung) mehr als ausgeglichen.“

(Büro Obermeyer Planen + Bauen GmbH, Januar 2017)

## **5.7 Wasserrechtliche Genehmigung**

Der Bescheid über die Zulassung gemäß § 78 Abs. 2 WHG wurde am 16.11.2017 mit Nebenbestimmungen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise aufgenommen.

## **6 Grünordnungsplanung**

### **6.1 Rahmenbedingungen**

#### 6.1.1 Lage im Raum und Nutzung

Die westliche Eingriffsfläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Hier schließen sich im Norden Ruderalflur, Grünflächen und ein Hof an. Im Süden begrenzt eine locker mit Sträuchern bewachsene Böschung, mit dahinterliegender Bebauung und Gartennutzung das BP-Gebiet.

Die westliche Grenze wird durch die Staatsstraße 2449 (bisher Bundesstraße 13) und die östliche Grenze durch die Straße Am Sonnenstuhl gebildet.



Das östliche Baugebiet setzt sich mosaikartig aus Gartennutzung, Wohnbebauung, Gewerbeflächen (Nord), Brachen und Weinbau (Süd) zusammen. Im Norden schließen weitere Gewerbeflächen und im Süden sowie Osten Weinbau an.

Das Plangebiet umfasst ca. 2,4 ha.

## 6.1.2 Natur- und Landschaftshaushalt

### 6.1.2.1 *Naturräumliche Lage*

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Naturraum der Mainfränkischen Platten, das westliche Gebiet befindet sich innerhalb der Untereinheit Mainaue, das östliche Gebiet in der Untereinheit Maintalhänge.

Im Bereich des Mittleren Maintals fällt die Talsohle von 195 auf 166 m ü. NN ab und der Main hat sich 100 bis 120 m in den Untergrund aus Muschelkalk eingetieft. Die im Schnitt 1 km breite Talsohle, in der häufig behindert durch Buhnen und Uferbefestigungen der Main leicht mäandriert, wird von der Volkacher Schlinge bis nach Würzburg von steilen Hängen begrenzt. Bei Karlstadt und oberhalb von Würzburg befinden sich zahlreiche Steinbrüche. Grünlandbereiche sind in der Talaue angesiedelt, während die Mainhänge für den Weinbau genutzt werden.

Der Weinbau dominiert an den Mainhängen.

### 6.1.2.2 *Topographie, Geologie, Boden, Nutzung*

Das geplante Baugebiet liegt im Westen auf einer Höhenlage von ca. 173 m über NN. Im Osten steigt das Gelände parallel zu den Weinbergen stark an.

Die geologischen und pedologischen Verhältnisse sind auf die geomorphologischen Prozesse des Trias zurückzuführen.

Den Untergrund bildet, unter einer bis zu 1 m mächtigen künstlichen Auffüllung aus feinsandigen und feinkiesigen Schluffen mit geringen anthropogenen Bestandteilen (z.B. Kohle-, Schwarzdecken-, Ziegel- und Betonreste), ein feinsandiger, toniger Schluff von fester bis weicher Zustandsform (Aue-/Hanglehm). Daran schließen sich geringmächtige (bis 1 m) Feinsandschichten mit lockerer bis mitteldichter Lagerung an. Im Liegenden folgen dann Mainterrassenkiese mit Mächtigkeiten von 0,8 m (im nordöstlichen Bereich) bis über 10 m im (südwestlichen Bereich) mit mitteldichter bis sehr dichter Lagerung. Die Mainterrassenkiese werden von Festgesteinen der Trias (Muschelkalk) unterlagert. Der Mittlere Muschelkalk dominiert ebenso die sich anschließenden Weinhänge.

### 6.1.2.3 *Klima*

Im Regenschatten von Spessart und Rhön gelegen, zählt die Kulturlandschaft des Mittelmaintals zu den trockensten Landstrichen Deutschlands (Scherzer 1962: 89). Das Jahresmittel der Niederschläge liegt dabei zwischen 500 und 550 mm. Die geringen Regengaben führen auf Hangflächen teilweise zu Wassermangel. Die Talsohle hingegen ist geprägt durch die wasserreiche Aue des Mains mit hohen Grundwasserständen.

Das Klima des Maintals ist ausgesprochen mild. Hohe Temperaturen (Jahresmittel 9 - 10°C) sowie lange Sommer und kurze milde Winter, begünstigen die landwirtschaftliche Nutzung des Raumes und bilden in Zusammenhang mit den geologischen Gegebenheiten die Grundlage für den immer noch die Landschaft dominierenden Weinbau der Region.

Das Gebiet ist nicht für die Frischluftzufuhr des Ortes relevant. Eine Luftbelastung des Bearbeitungsgebietes ist bereits im geringen Maße durch die beiden westlich und östlich verlaufenden stark befahrenen Straßen vorhanden.

#### 6.1.2.4 *Wasserhaushalt*

Im Untersuchungsgebiet sind direkt keine Still- oder Fließgewässer vorhanden. Südwestlich des Plangebietes fließt der Main von Südost nach Nordwest.

Das westliche Untersuchungsgebiet befindet sich im Überschwemmungsbereich des Mains.

Das anfallende Regenwasser fließt derzeit oberflächlich in westliche Richtung ab und wird über den bewachsenen Oberboden versickert.

Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Der Grundwasserspiegel lag am 08. November 2011 in einer Höhe um 172m ü. NN.

Grundwasseruntersuchungen fanden im Zuge Baugrundtechnischen Untersuchungen statt und sind der Baugrundtechnische Stellungnahme der Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH, Wettenberg zu entnehmen.

#### 6.1.2.5 *Potentiell Natürliche Vegetation*

Die potentiell natürliche Vegetation stellt das heutige natürliche Wuchspotential einer Landschaft dar. Sie bezeichnet diejenige Vegetationsstruktur bzw. Pflanzengesellschaft, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenverhältnissen anstelle der heutigen nutzungsbedingten Sekundärvegetation einstellen würde, wenn jeglicher aktueller menschlicher Einfluss durch Land- und Forstwirtschaft, Verkehr, Industrie und Wohngebiete schlagartig ausgeschaltet werden würde. Es handelt sich demnach um eine gedankliche Konstruktion, die eine Beschreibung der Standorte und ihrer Merkmale unterstützt.

Im Planungsgebiet ist der Flatterulmen-Stieleichen- im Komplex mit Silberweiden-Auenwald als die potentiell natürliche Vegetation anzunehmen.

#### 6.1.2.6 *Reale Vegetation*

In der Ausprägung der realen Vegetation rücken die Nutzungs- und Verfügungsverhältnisse gegenüber den naturbürtigen Gegebenheiten in den Vordergrund. Sie werden zur maßgeblichen Standortbedingung, so dass mit beinahe jeder Nutzungsänderung bzw. Änderung der Verfügung eine Änderung der Vegetationsausstattung einhergeht. Im Planungsgebiet sind als Ausdruck aktueller Nutzungs- und Verfügungsverhältnisse die nachfolgenden Vegetationsausprägungen vorhanden:

#### Landwirtschaftliche Nutzflächen

In der Flächenausdehnung vorherrschende Vegetation im Planungsgebiet sind verschiedene, in der Regel jährlich wechselnde Kulturfrüchte auf den Ackerflächen und die sie begleitenden Unkrautfluren aus sommereinjährigen Arten. Im Sommer 2016 war der Acker mit Lupinen bestanden. In den Randbereichen finden sich Walnussbäume.

### Grasreiche Säume

Entlang der Wege sind grasreiche Krautsäume in Verbindung mit nitrophilen Arten vorhanden. In Richtung östliche Grenze finden sich Altgrad in Verbindung mit Ruderalflur.

### Kleingärten (Schrebergärten)

Im südöstlichen Bereich des Bearbeitungsgebietes befinden sich kleinere Zier- und Nutzgärten. Diese sind insgesamt relativ strukturreich, da diese abwechslungsreich angelegt und nicht streng säuberlich gepflegt werden. Auch Gras- und Krautbestände konnten sich ausbreiten.

### Weinberg, ehemalg

Hier befindet sich derzeit intensiv genutztes Grünland mit Niederstamm-Obstgehölzen. Diese Flächen sind aufgrund der erhöhten Pflegeintensität insgesamt strukturärmer.

### Weinberg, intensiv genutzt

Im Bearbeitungsgebiet befinden sich auch intensiv genutzte Rebenflächen. Der umgebende Boden ist durchgrubbert. Die Fläche ist insgesamt strukturarm.

### Weinberg, weniger intensiv genutzt

Eine Weinbergparzelle im Bearbeitungsgebiet wird weniger intensiv genutzt als die durchgrubberten Weinberge. Es konnte sich eine geschlossene Grasschicht ausbilden. Die Flächen sind jedoch ebenfalls strukturarm.

### Weinberg, Brache

Im Bearbeitungsgebiet befindet sich zudem eine wohl seit längerem aufgegebene Weinbergparzelle. Diese stellt sich als Brache mit hoher Ruderalflur, Grasverfilzung und Gehölzinitialen dar und ist damit strukturreicher.

## 6.1.3 Schutzgebiete

Das betreffende Grundstück liegt in keinem Schutzgebiet.

Es befindet sich ein ausgewiesenes Biotop gemäß Art. 13d BayNatSchG innerhalb des Bearbeitungsgebietes, erfasst als:

6225-0139-004, Feldgehölz, Gebüsch und Streuobstbestände in der Maintalau südlich von Randersacker (alte Obstbaumreihe an einem Wegrain. Junge und alte Bäume sind gemischt. Die Feldschicht zeigt Fettwiesencharakter.)

Das Biotop wird von der Baumaßnahme nicht beeinflusst. Die Flächen des Biotops werden im Bebauungsplan als zu sichernde Flächen (*Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft*) festgesetzt.

Sonst befinden sich keine weiteren Biotop im Untersuchungsgebiet.

Das Gebiet befindet sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

## 6.2 Planerische Bewertung der Landschaft

### 6.2.1 Natur und Landschaftshaushalt

#### 6.2.1.1 Biotisches Potential

Im Untersuchungsgebiet ist im westlichen Bereich hinsichtlich der Flora nur eine geringe Strukturvielfalt vorhanden. Die Vegetation ist momentan vom intensi-

ven Ackerbau geprägt. Die geringe Strukturvielfalt sowie die umgebenden Straßen und Gebäude bedingen eine geminderte Biodiversität innerhalb der Fauna.

Im östlichen Teil hingegen gibt es einige Strukturen die insbesondere das Vorhandensein von Reptilien nicht ausschließen lassen. Hierfür werden um Beeinträchtigungen auszuschließen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Das Bauvorhaben ist mit dem Verlust der ohnehin schon geringen Zahl an Lebensräumen verbunden. Dieser Lebensraumverlust muss einer Kompensation unterzogen werden.

Weitere Ausführungen zum Artenschutz befinden sich im Teil2 Umweltbericht.

#### 6.2.1.2 *Bodenpotential*

Im Zuge der Realisierung des Baugebietes ist anlage- und baubedingt, der Abtrag von Oberboden erforderlich, dies ist mit dem Verlust von gewachsenen Bodenprofilen verbunden. Durch Oberbodensicherung und -wiederandeckung nach den Regeln der DIN 18915 lassen sich die nachteiligen Folgen einschränken.

#### 6.2.1.3 *Wasserpotential*

Durch die Versiegelung wird potentiell der Grundwasserhaushalt verändert. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch Versiegelungen minimiert. Diese Beeinträchtigung kann vermindert werden, indem ein großer Teil der anfallenden Niederschläge der Versickerung zugeführt werden. Hierzu wird im westlichen Bereich des Westgrundstückes (SO) eine Muldenversickerung entstehen, in der das Wasser gesammelt und langsam versickert werden kann.

Die Bebauung wird außerdem so ausgeführt, dass keine Schäden durch ein Hochwasser entstehen können. Der westliche Bereich des Sondergebietsgrundstückes wird nicht bebaut.

#### 6.2.1.4 *Klima/Luft/Immissionen*

Das geplante Sondergebiet ist aufgrund der direkten Nähe zur Bundesstraße und Kreisstraße bereits vorbelastet. Auch mit Immissionen durch landwirtschaftliche Spritzmittel ist insbesondere aufgrund der Weinberge zu rechnen.

Das lokale Klima verändert sich durch die Bebauung und die zusätzlich befestigten Flächen. Durch die Versiegelungen werden kleinräumig Erwärmungen stattfinden.

Das Gebiet befindet sich jedoch am Ortsrand von Randersacker, welchem durch die geringe Bebauung und Offenheit zur umgebenden Landschaft genug Frischluft zur Verfügung steht.

Daher sind die nachteiligen Auswirkungen lediglich sehr gering und nur lokal im Geltungsbereich zu verzeichnen.

#### 6.2.2 *Freiraumbedingungen, Landschafts- und Ortsbild*

Das Gebiet ist nicht als überregionales Erholungsgebiet einzustufen. Die Gärten, Grünflächen und vorhandenen Wege in die Landschaft könnten dennoch zur Feierabend- und Wochenenderholung der ansässigen Bevölkerung genutzt werden. Die Wege in die freie Landschaft bleiben erhalten. Die Gärten werden mit Mischgebiet bzw. Wohngebiet überplant. Jedoch wird die Bebauung durch die

GRZ auf das städtebaulich notwendige Maß begrenzt. Neue Grünflächen können entstehen.

Die optische Einbindung des Sondergebietes in die Landschaft erfolgt durch Bepflanzung und Bodenmodellierungen.

Laut Karte 3 „Landschaft und Erholung“ RP2 befindet sich das Untersuchungsgebiet wenn, dann nur am Rande im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet im Übergang zur dargestellten Wohnbaufläche. Die Flächen selbst sind nicht besonders wertvoll. Besonders wertvolle Strukturen schließen sich in südöstliche Richtung an.

Laut Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ RP2 befindet sich das Untersuchungsgebiet nicht mehr im ausgewiesenen regionalen Grünzug. Der Grünzug wird durch die B13 bzw. St2449 nördlich begrenzt.

Von einer Beeinträchtigung ist nicht auszugehen.

### **6.3 Maßnahmen zur Grünordnung**

Um den Anteil an erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen möglichst gering zu halten und die geplante Anlage landschaftlich einzubinden, werden Minderungsmaßnahmen festgelegt. Dies sind im Wesentlichen Festsetzungen zur Verminderung des Anteils an versiegelter Fläche, Gebote zur Versickerung von Oberflächenwasser sowie Pflanzgebote.

#### **6.3.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Um Verbotstatbestände gem. § 44 (1) i.V.m. (5) 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.

Auch wenn mit bodenbrütenden Vogelarten eher nicht zu rechnen ist sollte als Vorsichtsmaßnahme beim Bau folgendermaßen vorgegangen werden: Baubeginn ist 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.

Um den potentiell vorhandenen Reptilien im Bereich der Gärten ein Ausweichbiotop bzw. bessere Lebensräume zu schaffen wird vor Baubeginn auf der Parzelle 1824, 1825, 1829 sowie 1830 im oberen Bereich aufgewertet. Es werden Lesesteinhaufen hergestellt, Extensives Grünland und eine Blühbrache angelegt und Gehölzgruppen aus Hochstämmen und Sträuchern gepflanzt.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind für das Baugebiet nicht vorgesehen.

Niederstamm-Obstgehölze sollen erhalten werden.

#### **6.3.2 Minderungsmaßnahmen**

##### **6.3.2.1 Boden und Wasser**

Die Grundflächenzahl und die Sondergebietsgröße werden auf das städtebaulich notwendige Maß begrenzt.

Die Wegeführung soll überwiegend auf vorhandenen Straßen erfolgen.

#### 6.3.2.2 *Klima*

Um die negativen mikroklimatischen Effekte zu begrenzen, wird die Versiegelung auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt.

#### 6.3.2.3 *Landschaftsbild und Erholung*

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung wird das Maß der baulichen Nutzung sowie die absoluten Höhen der baulichen Anlagen auf das städtebaulich notwendige Maß begrenzt.

Hinzu kommen die Festsetzungen zur Begrünung.

#### 6.3.2.4 *Tier- und Pflanzenwelt*

Bei Neuanpflanzungen finden heimische und standortgerechte Gehölzarten Verwendung.

### 6.3.3 Ermittlung der benötigten Ausgleichsflächen

<b>Bestand</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Stufe Bestand</b>
Fläche gesamt	23.802	
Asphalt, Bebauung, Versiegelt	3.571	I, niedrig
Straßenbegleitgrün	616	I, niedrig
ext. Ruderalstreifen Nord, 3m	403	II, niedrig
Ruderalflur Aufgabe Weinbau	870	II, niedrig
Acker	10.902	I, hoch
Gehölzfläche, nicht standortgerecht	682	I, hoch
Zier-/Nutzgärten	4.996	I, hoch
Weinbau	1.107	I, hoch
junge Niederstamm-Obstkultur auf int. GL	683	I, hoch

<b>Eingriff</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
SO GRZ 0,8	7.789
MI GRZ 0,6	3.208

Die bereits mit Bauchrecht gemäß §34 oder §30 beplanten Bereiche sind der Eingriffsregelung nicht zu unterziehen.

#### 6.3.3.1 *Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung SO*

<b>Bewertung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Faktor</b>	<b>Benötigter Ausgleich</b>
Kategorie I, hoch	7.093 qm	0,6	4.256 qm
Kategorie I, niedrig	398 qm	0,3	119 qm

Kategorie II, niedrig	298 qm	0,8	238 qm
<b>Summe</b>	<b>7.789 qm</b>		<b>4.613 qm</b>

Ausgleich im Geltungsbereich (Private Grünfläche, westlich SO)

**Fläche A1:**

Extensivgrünland (50cm über Grundwasserstand) ohne Düngung und Pflanzenschutz, Schnittzeitpunkt ab 15. Juni, Pflanzung von 6 hochstämmigen Bäumen (Eschen und Stieleichen)

**Summe Fläche A1: 3.908qm**

Um den Eingriff im Sondergebiet auszugleichen, sind zusätzlich 705 qm externe Ausgleichsfläche notwendig.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

MI

Bewertung	Fläche	Faktor	Benötigter Ausgleich
Kategorie I, hoch	2.998 qm	0,6	1.799 qm
Kategorie II, niedrig	210 qm	0,8	168 qm
<b>Summe</b>	<b>3.208 qm</b>		<b>1.967 qm</b>

Ausgleich im Geltungsbereich (Bereich MI)

**Fläche A2:**

Um den potentiell vorhandenen Reptilien im Bereich der Gärten ein Ausweichbiotop bzw. bessere Lebensräume zu schaffen, wird vor Baubeginn die Fläche auf der Parzelle 1824, 1825, 1829 sowie 1830 im oberen Bereich aufgewertet:

Die Weinbergbrache auf Parzelle 1824 wird in extensives Grünland und Blühbrache unterteilt. Hierzu wird im oberen Bereich eine Wiesenmischung mit hohem Anteil an blühenden Arten eingebracht und 1x im Jahr zeitlich mosaikartig gestaffelt gemäht.

Der untere Bereich der Parzelle 1824 sowie die Parzellen 1825 und 1829 werden als extensives Grünland mit einer artenreichen Grünlandmischung angesät und 2malig gemäht ( 1. Anfang Juni, 2. Anfang August).

Auf der Ausgleichfläche werden zusätzliche Strukturierungen (8 Lesesteinhäufen mit Reisig) hergestellt.

Entlang der westlichen Grenze der Ausgleichsfläche werden locker 5 Gehölzgruppen, à 5 Stück der in der Pflanzliste enthaltenen Sorten, gepflanzt. Diese 5er Gruppen sind aus 4 Sträuchern und einem Baum 2. Ordnung herzustellen.

Auf Parzelle 1830 bleiben die Obstgehölze bestehen. Das Grünland darunter wird zukünftig extensiv gepflegt: 2malige Mahd (1. Anfang Juni, 2. Anfang August)

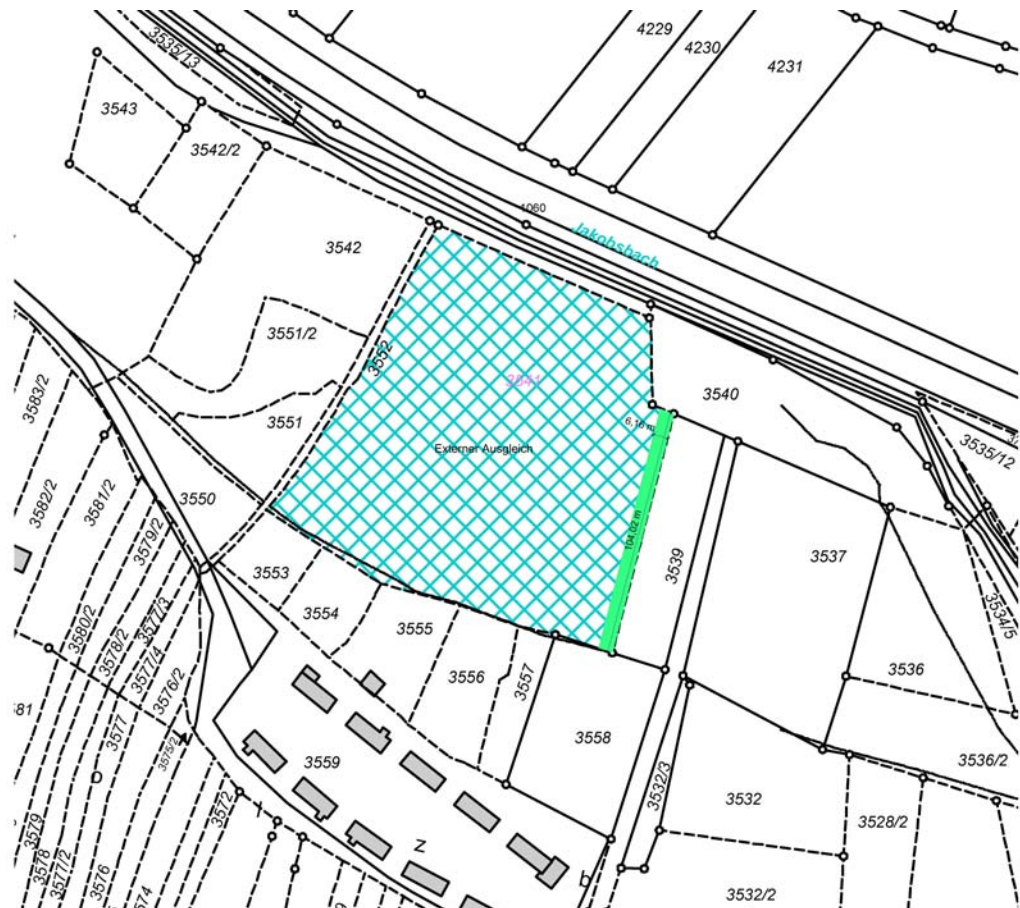
**Summe Fläche A2:**

**2.033 qm**

Nach Abzug des Kompensationsbedarfs des Mischgebietes verbleibt ein Überschuss von 66qm.

6.3.3.2 Externe Ausgleichsfläche

Nach Abzug der 66qm vom verbliebenen Kompensationsbedarfs des Sondergebietes (705qm) sind 639qm Kompensationsbedarf auf Flurnummer 3541 Gemarkung Randersacker auszugleichen. Hierzu werden 640 qm Acker in extensives Grünland umgewandelt und unter Abräumung des Mähgutes 2x im Jahr nach Samenreife gemäht.



6.3.4 Grünordnerische textliche Festsetzungen

Die oben entwickelten Maßnahmen werden durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt.

**7 Umweltbericht**

**7.1 Einleitung**

Im vorliegenden Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplans werden die Umweltauswirkungen der Bauleitplanung auf die Schutzgüter unter Einbeziehung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen eingeschätzt.



## 7.2 Umweltziele der planungsbedeutsamen Fachplanungen und Gesetze

Allgemeine gesetzliche Grundlagen zum Umweltbericht sind im Baugesetzbuch (BauGB) formuliert. Für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts wurde der Regionalplan Würzburg herangezogen. Zudem waren verschiedene Viewer als Datengrundlage verfügbar.

Eine Ortsbegehung fand im November 2014 und November 2016 statt.

## 7.3 Methodik

Die Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustandes im Untersuchungsraum sowie der Umweltauswirkungen erfolgt bezogen auf jedes einzelne Schutzgut. Dabei wird zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden.

Die Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen erfolgt verbal argumentativ, es wird unterschieden zwischen: geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit<sup>1</sup>. Es wird vorausgesetzt, dass die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. In die Bewertung geht auch die zeitliche Dimension der Umweltwirkung ein; so sind Beeinträchtigungen während der Bauphase in der Regel zeitlich begrenzt bzw. vorübergehend, während anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen überwiegend dauernd auftreten und damit oft nachhaltigere bzw. stärkere Beeinträchtigungen verursachen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind, unabhängig von ihrer Beeinträchtigungintensität, auszugleichen.

## 7.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Baugebiet „Obere Hofstatt Süd/Sonnenstuhl“ befindet sich südlich der Ortslage Randersacker auf einer Höhe von ca. 173m bis 200m über NN. Das Baugebiet selbst, besteht derzeit aus landwirtschaftlicher Nutzfläche, Acker (Lupine). Bereits bestehender Straße, Gewerbe, Wohnbebauung, Zier-/Nutzgärten, Weinberge (Brachen, Extensiv und Intensiv) und intensiv genutzter Grünlandfläche mit Niederstamm-Obstkulturen. Das Gebiet ist von einer Bundes- und einer Kreisstraße sowie Acker umgeben.

### 7.4.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

#### 7.4.1.1 Beschreibung

Das Gebiet liegt im Naturraum der Mainfränkischen Platten, der westliche Bereich innerhalb der Untereinheit „Maintalaue“ und der östliche Bereich innerhalb der Untereinheit „Maintalhänge“. Die Mainfränkischen Platten umfassen innerhalb des Schichtstufenlandes im Wesentlichen die Mainfränkischen Platten der Muschelkalkstufe nördlich und südlich des Maintals.

Das Baugebiet liegt außerhalb der Ortslage Randersacker, direkt an der St 2449 (B13) und Kreisstraße WÜ1 (Am Sonnenstuhl). Die westliche Fläche wird aktuell landwirtschaftlich, die östliche für Gewerbe (Stellfläche Autoverkauf), Wohnbebauung, Zier-/Nutzgärten, Weinbau und als Grünland genutzt. Das Gebiet dient im Bereich seiner unversiegelten Flächen mit Bewuchses minimal der Kaltluftentstehung. Während der zeitweisen Brachlage des Ackers verringert sich je-

doch auch die Kaltluftbildung. Die Fläche hat aufgrund ihrer Lage weit außerhalb von Randersacker und da der Main als große Frischluftquelle zur Verfügung steht, nur sehr geringe bis keine Bedeutung für die Kaltluftzufuhr von Randersacker.

#### 7.4.1.2 Auswirkungen

Es ist baubedingt mit Luftverunreinigungen in Form von Staub und Abgasen durch Baumaschinen und dergleichen zu rechnen. Da die Baumaßnahmen auf einer relativ weiträumigen, offenen Fläche und über einen begrenzten Zeitraum durchgeführt werden, sind die Beeinträchtigungen als gering einzustufen.

Durch die künftige bauliche Entwicklung des Sondergebiets, des Misch- und Wohngebietes kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Diese ziehen kleinräumig eine gesteigerte Erwärmung der Oberflächen nach sich. Insgesamt wird durch die Inanspruchnahme der Flächen sowohl die Kaltluftentstehung als auch die Luftfilterfunktion verringert. Mithilfe der festgesetzten Grundflächenzahl werden die bebaubaren Flächen auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind an dieser Stelle als gering einzustufen.

#### 7.4.1.3 Maßnahmen

Die maximale GRZ beschränkt die maximal mögliche Versiegelung. 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.

### 7.4.2 Schutzgut Boden

#### 7.4.2.1 Beschreibung

Den Untergrund bildet, unter einer bis zu 1m mächtige künstlichen Auffüllung aus feinsandigen und feinkiesigen Schluffen mit geringen anthropogenen Bestandteilen (z.B. Kohle-, Schwarzdecken-, Ziegel- und Betonreste), ein feinsandiger, toniger Schluff von fester bis weicher Zustandsform (Aue-/Hanglehm). Daran schließen sich geringmächtige (bis 1m) Feinsandschichten mit lockerer bis mitteldichter Lagerung an. Im Liegenden folgen dann Mainterrassenkiese mit Mächtigkeiten von 0,8m (im nordöstlichen Bereich) bis über 10m im (südwestlichen Bereich) mit mitteldichter bis sehr dichter Lagerung. Die Mainterrassenkiese werden von Festgesteinen der Trias (Muschelkalk) unterlagert.

#### 7.4.2.2 Auswirkungen

Im Zuge der geplanten Bauflächenentwicklung wird es baubedingt zu Oberbodenabtrag und damit zur Störung der gewachsenen Bodenprofile kommen. Da durch die gesetzlich vorgeschriebenen Bodenschutzmaßnahmen die Beeinträchtigungen minimiert werden können, wird die Beeinträchtigung als gering eingeschätzt.

Flächenversiegelungen verbunden mit dem Verlust der Bodenfunktionen erfolgen anlagebedingt in allen Teilen des Bebauungsgebietes.

Die Grundflächenzahl und die Größe der Bauflächen werden jedoch auf das städtebaulich notwendige Maß begrenzt. Zusätzlich werden bereits vorhandene

Straßen in die infrastrukturelle Erschließung eingebunden. Diese Maßnahmen bewirken eine Verringerung der maximal versiegelten Fläche. Somit sind die Auswirkungen als mittel einzustufen.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, sind aufgrund der vorrangigen Nutzung für Einzelhandel als gering einzuschätzen.

#### 7.4.2.3 Maßnahmen

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser nach Abtrag getrennt zu lagern und soweit möglich vor Ort wieder einzubauen. 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.

### 7.4.3 Schutzgut Wasser

#### 7.4.3.1 Beschreibung

Die Grundwasserverhältnisse sind von den herrschenden geologischen Verhältnissen, den für den Naturraum typischen Niederschlagsmengen und der Verdunstung abhängig.

Die Böden haben aufgrund des recht ausgewogenen Verhältnisses von Lehm und Sand ein mittleres Retentionsvermögen, welches eine überwiegend mittlere Grundwasser-neubildungsrate mit sich zieht.

Oberflächenwasser wird derzeit breitflächig auf dem gewachsenen Oberboden versickert.

#### 7.4.3.2 Auswirkungen

Im Zuge der geplanten Bauflächenentwicklung kann es baubedingt zum Eintrag von verschmutzten Wassern in das Grund- und Oberflächenwasser kommen. Bei Einhaltung aller Schutzvorschriften, sind baubedingte Beeinträchtigungen jedoch nicht erheblich.

Durch die Entwicklung von Bebauung kommt es anlagebedingt zu Flächenversiegelungen. Die Bodenversiegelungen bedingen eine Minderung der Infiltrationsrate für Oberflächenwasser, dies hat eine Verringerung der Grundwasserneubildung zur Folge. Durch die Versiegelungen wird gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht. Die Stellplatzflächen werden mit versickerungsfähigem Oberflächenmaterial ausgestattet.

Überschüssiges Regenwasser wird in der Versickerungsmulde im westlichen Bereich, hinter dem Sondergebiet, gesammelt und kann dort langsam versickern.

Da die maximal mögliche Flächenversiegelung durch eine Grundflächenzahl begrenzt wird und keine wassergefährdenden Stoffe behandelt werden, kann die Erheblichkeit der anlagebedingten Beeinträchtigung als gering eingestuft werden.

#### 7.4.3.3 Maßnahmen

Die maximale GRZ beschränkt die maximal mögliche Versiegelung. Die nicht überbauten Flächen sind gemäß Art. 7 (1) BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Eine Muldenversickerung wird eingerichtet.

#### 7.4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

##### 7.4.4.1 Beschreibung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist E7a, der „Flatterulmen-Stieleichen- in Komplex mit Silberweiden-Auenwald“ die typische Vegetation.

Aktuell werden die westlichen Grundstücke des Planungsgebiets landwirtschaftlich als Acker (Lupinen) genutzt. Durch die langjährige ackerbauliche Nutzung der Flächen, sind ausschließlich temporär wechselnde Kulturpflanzen vorhanden. Die Flächen haben, aufgrund ihrer eher geringen ökologischen Wertigkeit, zwar keine besondere Bedeutung für die Pflanzenwelt, könnten jedoch trotzdem Lebensräume für Arten der halboffenen und offenen Kulturlandschaft bieten. Daher wurde eine Begehung der Flächen und eine Abschichtung der Arten vorgenommen.

Der Luzernenacker befindet sich in der Verebnung zum Maintal, dieser Bereich ist von drei Seiten durch Verkehrswege umrahmt sowie durch Kulissen von Bebauung und linearen Obstbaumgehölzen flankiert. Aufgrund dieser Situation ist ein Vorkommen der Feldlerche (enger Kulisseneffekt) auszuschließen. Auch mit Brutvorkommen weiterer saP-relevanter Feldbrüterarten (Wachtel, Rebhuhn) ist in dieser Situation nicht zu rechnen.

Auszuschließen sind, in diesem räumlich eng begrenzten Gebiet, auch Vorkommen des Feldhamsters (bei Begehung wurden keine Hinweise auf Erdbauten gefunden). In der Verbreitungskarte zwischen Schweinfurt und Würzburg ist dieses Gebiet nicht gekennzeichnet (xxx) und seither ist das Verbreitungsareal am schrumpfen.

Im randlichen bzw. in der Fläche befindlichen Obstbaumbestand waren außerdem keine Baumhöhlen äußerlich erkennbar.

Das östliche Baugebiet setzt sich mosaikartig aus Gartennutzung, Wohnbebauung, Gewerbeflächen (Nord), Brachen und Weinbau (Süd) zusammen (Nummern: Siehe Bestandsplan).

1. Kleingärten (Schrebergärten) am Hangfuß. Aufgrund der äußerlich erkennbaren, vielfältigen Kleinstrukturen (rissiges Mauerwerk, Treppen mit Lückensystem, Reisighaufen, offener lockerer Boden, Kleingesträuch und unterschiedlich hohe Vegetationsschichten muss dieser Bereich als potenziell geeigneter Lebensraum für Reptilien (Zauneidechse, Schlingnatter) eingestuft werden. Da der Bereich befriedet (umzäunt) war, konnte eine direkte Nachsuche nach Individuen dort nicht durchgeführt werden.

2. Umfunktionierte Weinbergparzelle in Niederstamm-Obstkultur, zum Begehungszeitpunkt gemulcht. Eine Lebensraumfunktion für saP-relevante Arten ist hier nicht erkennbar.

3. Intensiv genutzte Weinbergparzelle mit durchgegrubberten Zeilen und Rändern. Strukturarm wie großräumig der angrenzende Weinberg.

4. Vermutlich weniger intensiv genutzte Weinbergparzelle, da sich unter den Rebzeilen eine geschlossene Grasschicht entwickeln konnte; sonst ebenfalls keine weiteren Strukturen.

5. Weinbergsbrache, wohl schon seit längerem, mit hoher Ruderalflur, beginnender Grasverfilzung und Gehölzinitialen.

Um den Einfluss des Sondergebiets auf die nach FFH- und EU-Vogelschutzrichtlinie gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten zu untersuchen, wurde eine Relevanzprüfung durchgeführt.

Durch die Abschichtung konnte die Betroffenheit folgender Artengruppen ausgeschlossen werden: Vögel, Säugetiere, Lurche, Fische, Libellen, Käfer, Falter, Schnecken und Muscheln.

Bereich Sondergebiet: Lurche wie Ringelnatter und Zauneidechse können sich im Hecken-Biotop im süd-westlichen Bereich des Untersuchungsgebiets befinden. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als zu schützen festgesetzt und wird vom Bauvorhaben nicht verändert bzw. beeinträchtigt. Daher ist mit einem auslösen von Verbotstatbeständen nicht zu rechnen.

Bereich Misch- und Wohngebiet:

Die Flächen für sich selbst genommen scheinen zwar als Reptilienlebensraum weniger geeignet, grenzen aber an den als geeignet eingestuften Kleingartenareal an und bieten insgesamt aufgrund der geringen Parzellengrößen ein günstiges vielfältiges Nutzungsmosaik. Dadurch sind für Reptilien verschiedene wichtige Strukturen wie z.B. Sonnplätze (randliche Steinmauern, kurz gemähtes Grünland, Rohboden), Eiablagesubstrat (durchgegrubberter lockerer Boden) sowie Versteckmöglichkeiten (hier nur als grasige/krautige Vegetationsschichten) vorhanden, die aber vereint nur an den Randzonen der Parzellen vorhanden sind.

Diese Zonen wurden am 07.09.2016 unter optimalen Witterungsbedingungen gezielt abgesucht, jedoch ohne Nachweise. Normalerweise können in dieser Jahreszeit juvenile Zauneidechsen gut nachgewiesen werden.

Unabhängig davon muss die Weinbergs-Hanglage jedoch als potentieller Reptilien-Lebensraum angesehen werden.

#### 7.4.4.2 Auswirkungen

Es ist mit Störungen der Tier- und Pflanzenwelt im Allgemeinen während der Bauzeit aufgrund des Baulärms zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und es gibt angrenzend ausreichend große Ausweichflächen. Die baubedingte Beeinträchtigung der Fläche wird als *nicht erheblich* eingestuft.

Mit der Versiegelung von Böden geht allgemein der Verlust von Lebensräumen für Fauna und Flora einher. Dies ist infolge des Entwicklungsziels unvermeidbar und wird aufgrund der Arten- und Strukturarmut der ackerbaulich genutzten Fläche sowie unter Beachtung der geplanten Maßnahmen als unerheblich eingestuft.

Es ist unter Einhaltung der Maßnahmen weitgehend ausgeschlossen, dass durch das Baugebiet Verbotstatbestände nach § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG ausgelöst werden. Sollten diese wider erwarten doch geschehen, so wird sich dadurch der aktuelle Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtern. Mögliche Störungen der Arten werden als unerheblich eingeschätzt. Von weiterführenden Untersuchungen wurde abgesehen.

Die betriebs- und anlagebedingten Beeinträchtigungen können damit als unerheblich eingestuft werden.

#### 7.4.4.3 Maßnahmen

Um Verbotstatbestände gem. § 44 (1) i.V.m. (5) 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 möglichen Bedeutung der landwirtschaftlichen Nutzflächen als potentielle Brutstätten für bodenbrütende Vogelarten ist der Baubeginn vorsorglich 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.

Um den potentiell vorhandenen Reptilien im Bereich der Gärten ein Ausweichbiotop bzw. bessere Lebensräume zu schaffen, wird vor Baubeginn die Fläche auf der Parzelle 1824, 1825, 1829 sowie 1830 im oberen Bereich aufgewertet:

Die Weinbergbrache auf Parzelle 1824 wird in extensives Grünland und Blühbrache unterteilt. Hierzu wird im oberen Bereich eine Wiesenmischung mit hohem Anteil an blühenden Arten eingebracht und 1x im Jahr zeitlich mosaikartig gestaffelt gemäht.

Der untere Bereich und die Parzellen 1825 und 1829 werden als extensives Grünland mit einer artenreichen Grünlandmischung angesät und 2malig gemäht (1. Anfang Juni, 2. Anfang August).

Auf der Ausgleichsfläche werden zusätzliche Strukturierungen für Reptilien (8 Lesesteinhaufen mit Reisig) hergestellt.

Entlang der westlichen Grenze der Ausgleichsfläche werden locker 5 Gehölzgruppen, à 5 Stück der in der Pflanzliste enthaltenen Sorten, gepflanzt. Diese 5er Gruppen sind aus 4 Sträuchern und einem Baum 2. Ordnung herzustellen.

Auf Parzelle 1830 bleiben die Obstgehölze bestehen. Das Grünland darunter wird zukünftig extensiv gepflegt: 2malige Mahd (1. Anfang Juni, 2. Anfang August).

Zudem wird das Biotop im Westen des Geltungsbereiches als Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Weitere Festsetzungen von Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes sind nicht erforderlich.

#### 7.4.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

##### 7.4.5.1 Beschreibung

Die betroffene Baufläche liegt am Rande des Ortes Randersacker. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in unmittelbarer Umgebung zur B13 und WÜ1 sowie landwirtschaftlich genutzter Fläche, Weinbergen, Zier-/Nutzgärten, Wohnbebauung und Gewerbe.

Erholungsfunktion besteht im Bereich des geplanten Sondergebietes nicht. Erholungsfunktionen für Feierabend und Wochenende sind jedoch im östlichen Geltungsbereich innerhalb der Gärten zu finden. Bestehende Wege und Straßen können als Zugang zur freien Landschaft bzw. zum Main dienen.

Laut Karte 3 „Landschaft und Erholung“ RP2 befindet sich das Untersuchungsgebiet wenn, dann nur am Rande im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet im Übergang zur dargestellten Wohnbaufläche. Die Flächen selbst nicht nicht besonders wertvoll. Besonders wertvolle Strukturen schließen sich in südöstliche Richtung an.

Laut Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ RP2 befindet sich das Untersuchungsgebiet nicht mehr im ausgewiesenen regionalen Grünzug. Der Grünzug wird durch die B13 bzw. St2449 nördlich begrenzt.

#### 7.4.5.2 Auswirkungen

Es kommt durch das geplante Baugebiet zur Umgestaltung der Landschaft. Die baubedingten Auswirkungen sind auf die Bauzeit begrenzt und können damit als gering eingestuft werden.

Die Ausweisung der Baugebiete wird sich nur im geringen Maß negativ auf die Güter Landschaftsbild und Erholung auswirken, da die Flächen zum Teil außerhalb von bedeutenden Erholungsräumen liegen, zum Teil weiterhin von Grün umgeben und durchzogen sind und da hochwertige Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches hergestellt werden.

Zur weiteren Minderung dieser Auswirkungen wird das Maß der baulichen Nutzung sowie die absoluten Höhen der baulichen Anlagen auf das städtebaulich notwendige Maß begrenzt.

Die Erheblichkeit der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind daher als gering einzustufen.

Von einer Beeinträchtigung von regionalem Grünzug und Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist ebenfalls nicht auszugehen.

#### 7.4.5.3 Maßnahmen

Ausführungen zur Begrünung der geplanten Bebauung befinden sich im Teil: Grünordnung.

### 7.4.6 Schutzgut Mensch – Lärm, Immissionen

#### 7.4.6.1 Beschreibung

Durch die direkt angrenzende St 2449 (B13) und Wü1 und die Bewirtschaftung der Weinberge kommt es bereits zu einer Anreicherung der Luft mit Staub, Gasen und Dämpfen. Dies führt zur Luftverunreinigung.

Die bestehende Vegetation, der Boden und das Wasser übernehmen die Luftregeneration, in dem sie die Schadstoffe filtern und binden sowie teilweise abbauen oder verdünnen.

Durch den Straßenverkehr, die westlich des Mains gelegene Bahnlinie sowie phasenweise durch die landwirtschaftliche Nutzung kommt es zu Geräuscheinwirkungen.

Insgesamt sind die Flächen bezüglich Lärm und Immissionen bereits vorbelastet.

#### 7.4.6.2 Auswirkungen

Durch die Errichtung der geplanten Bebauung kommt es baubedingt zu einer zusätzlichen aber nur zeitweisen Geräusch- und Geruchsentwicklung sowie zur erhöhten luftthygienischen Belastung. Die Beeinträchtigungen werden durch die Baumaschinen, Bauarbeiter und Baufahrzeuge verursacht. Diese Auswirkungen sind aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung von geringer Erheblichkeit.

Durch die Ausweisung von Misch- und Wohnbebauung wird es zu keiner spürbaren Erhöhung der Immissionen kommen.

Das geplante Sondergebiet zieht voraussichtlich eine Erhöhung des Geräuschpegels aufgrund der Kundenfrequenz mit sich. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine unzulässige Erhöhung der bereits bestehenden Immissionsbelastungen.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind nicht erheblich.

Für den Bebauungsplan „Obere Hofstatt Süd / Am Sonnenstuhl“ wurde ein Geräuschemissionen und -immissionen -Gutachten von TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG erstellt.

Für das SO wurde ermittelt, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm durch Geräuschimmissionen die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Beeinträchtigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind durch die Anlage nicht zu erwarten. Die Anforderungen der TA Lärm werden erfüllt.

Für das Mischgebiet wurde ermittelt, dass aufgrund der festgestellten Immissionssituation ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen erfolgen muss. Passive Maßnahmen sind notwendig: zweckentsprechende Orientierung von Aufenthaltsräumen, Schalldämmung von Außenbauteilen, Lüftungskonzept. Im nördlichen Teilbereich des Mischgebiets (Flurstücke 3786 und 3786) sind keine Wohngebäude möglich.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 wurden hierzu erstellt und dienen dem Architekten zur Planung des erforderlichen Schallschutzes.

Bei fachgerechter Umsetzung dieser Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Schlaf- und Wohnräume sowie Büroräume, insbesondere in der Nachtzeit, geschaffen werden.

#### 7.4.6.3 Maßnahmen

Siehe Gutachten TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG

### 7.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### 7.4.7.1 Beschreibung

Im Baugebiet selbst befinden sich keine Baudenkmäler oder Denkmalensembles.

In rund 700 m Entfernung, nördliche Richtung, liegt das landschaftsprägende Ensemble „Ortskern Randersacker“ mit seiner Pfarrkirche „St. Stephan“:

E-6-79-175-1, Ortskern Randersacker

D-6-79-175-51, Kath. Pfarrkirche St. Stephan

Es sind keine Vorkommen von Bodendenkmälern innerhalb des Geltungsbereichs bekannt.



#### 7.4.7.2 Auswirkungen

Eine direkte Sichtbeziehung zum Denkmalensemble und Einzeldenkmal besteht nicht. Innerhalb der Entfernung zum Baugebiet befinden sich mehrere Gebäude und die Kreisstraße. Diese zerschneiden bereits die Sichtbeziehungen. Die Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen wird durch die Ausweisung des Bebauungsplans nicht weiter erhöht.

Die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG bezüglich Erhaltung von Baudenkmalern, Nutzung von Baudenkmalern und Maßnahmen an Baudenkmalern werden von der Planung nicht berührt.

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

#### 7.4.7.3 Maßnahmen

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sowie die Untere Denkmalschutzbehörde, Schweinfurt sind bei allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisfragen nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/ Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

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

### 7.5 Status quo Prognose

Die Status quo Prognose umreißt die denkbare Entwicklung des Planungsgebietes ohne die geplante Neuordnung bzw. Umnutzung der derzeit bestehenden Acker-, Weinbau-, Wohn-, Gewerbe-, Gartenflächen. In diesem Fall würden die Flächen weiterhin ihre derzeitige Nutzung beibehalten. Eine Bebauung in den Parzellen wäre nicht möglich. Damit könnte der Markt Randersacker seine städtebaulichen Zielsetzungen nicht realisieren.

Alle hier dargestellten im Zuge der geplanten Maßnahmen entstehenden Auswirkungen auf die Umwelt würden ohne Ausweisung von Sonder-, Misch- und Wohngebiet nicht auftreten.

### 7.6 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Das Überwachungskonzept eines Bebauungsplanes ist nicht allumfassend auf jede mögliche Umweltauswirkung auszurichten. Vielmehr ist vorrangig auf die Erfassung unvorhergesehener, erheblicher Umweltauswirkungen infolge der Durchführung des Bebauungsplans einzugehen. Das Monitoring zielt nicht auf eine generelle Vollzugskontrolle des Bebauungsplanes ab – diese Vollzugskontrolle bleibt weiterhin Aufgabe des Bauvollzugs. Für die Festsetzung, für welche Umweltauswirkungen eine Überwachungsmaßnahme vorzusehen ist, sind folgende Erwägungen maßgebend:

Grundsätzlich sind nur solche Umweltauswirkungen relevant, die auch Gegenstand der Umweltprüfung waren. Soweit es um die Erfassung solcher Umwelt-

belange geht, die während des Planaufstellungsverfahrens nicht bekannt waren und sein mussten, können sich die Gemeinden auf die Informationspflicht der Behörden verlassen und müssen nicht aus bloßen Vorsorgegründen Überwachungsmaßnahmen durchführen.

In einem nächsten Schritt ist zu fragen, inwieweit Abweichungen von der im Umweltbericht prognostizierten Entwicklung des jeweiligen Umweltbelangs zu unvorhergesehenen erheblichen negativen Umweltauswirkungen führen können. Dabei richtet sich die Betrachtung auf negative Umweltauswirkungen, deren Entwicklung nur mit Unsicherheiten prognostiziert werden konnten. Solche Unsicherheiten können in der Variabilität der Rahmenbedingungen oder der Grundannahmen liegen.

In diesem Bebauungsplan sind keine Monitoring Maßnahmen erforderlich, da keine Maßnahmen festgesetzt wurden, die Unsicherheiten bezüglich der Wirksamkeit auf den Schutz von Umwelt und Natur enthalten.

## 8 Schalltechnische Untersuchungen

Die Emissions- und Immissionssituation wurde im Gutachten Nr. SEII/0872/11 der TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Essen „Geräuschemissionen und -immissionen, Markt Randersacker, Bebauungsplan 'Obere Hofstatt Süd / Am Sonnenstuhl' " vom 07.02.2017 untersucht. Das Gutachten wurde im Oktober 2017 in Folge von Anregungen in der Behördenbeteiligung ergänzt. (Gleiche Bezeichnung mit Datum vom 08.11.2017.)

### 8.1 Gewerbliche Emissionen

Im ersten Teil des Gutachtens wird untersucht, ob die Emissionen des geplanten Einkaufsmarktes im geplanten Sondergebiet unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung mit der vorhandenen Umgebung sowie dem geplanten Mischgebiet vereinbar sind.

Als maßgebliche Immissionsorte (S. 20) wurden die bestehenden benachbarten Gebäude Am Sonnenstuhl 6 (Vorder- und Hintergebäude) 11 und 16 sowie Am Bußbrunn 13 berücksichtigt. Des Weiteren wurden das geplante Mischgebiet im Plangebiet (westliche Grenze der überbaubaren Fläche) und der nächstgelegene Punkt in der überbaubaren Fläche des BP Theilheimer Grund II (Reines Wohngebiet) herangezogen. Die benachbarten Grundstücke wurden hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit als Mischgebiet (MI) und Reines Wohngebiet (Am Bußbrunn / BP Theilheimer Grund II) eingestuft. Als Richtwerte für den Tag- und Nachtzeitraum sind daher 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bzw. 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts anzunehmen.

Im Unterschied zum Gutachten von Februar 2017 wurde die Vorbelastung aus den vorhandenen Betrieben, EDEKA-Markt an der Theilheimer Straße (Flurstück 3788) und Autohandel Am Sonnenstuhl 5 (im Plangebiet, Flurstücke 3786 und 3787), nun explizit in die Berechnung einbezogen. (Vorher erfolgte eine überschlägige Einschätzung.) Untersucht wurden alle wesentlichen Emissionen der gewerblichen Nutzung wie die Emissionen der Anlieferung, des LKW-Fahrverkehrs auf dem Grundstück, der Stellplatzanlage, der Stellplatznutzung

wegen des Café/Bistros an Sonn- und Feiertagen, der Einkaufswagennutzung sowie der technischen Einrichtungen.

Als Fazit wird im Gutachten (S. 67) festgestellt:

„Die Untersuchung zeigt, dass an den maßgeblichen Immissionspunkten tagsüber und nachts durch die ermittelten Beurteilungspegel keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten sind.

Mit Spitzenpegeln, die die Richtwerte nach TA Lärm um mehr als 30 dB(A) am Tage bzw. 20 dB(A) in der Nacht überschreiten, ist nicht zu rechnen.

Eine Bewertung der Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 500 m vom Betriebsgrundstück nach Punkt 7.4 TA Lärm zeigt, dass zusätzliche organisatorische Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm durch Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind durch die Anlage nicht zu erwarten. Die Anforderungen der TA Lärm werden erfüllt.“

## 8.2 Immissionen im Mischgebiet

Im zweiten Teil des Gutachtens werden die für das Mischgebiet zu erwartenden maßgeblichen Immissionen untersucht und die Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 ermittelt. Im Sondergebiet sind keine schutzbedürftigen Nutzungen geplant, bzw. die zu erwartenden Immissionen sind für die geplanten Nutzungen nicht relevant.

Die Lärmimmissionssituation im Plangebiet wird neben den oben angeführten gewerblichen Emissionen, durch die westlich verlaufende Staatsstraße 2449 (bisher B22), durch die durch das Gebiet verlaufende Straße Am Sonnenstuhl (Kreisstraße WÜ1), die nördlich verlaufende Theilheimer Straße (St 2272) sowie die südlich verlaufende Autobahn A3 bestimmt. Zusätzlich zum Gewerbe und Straßenverkehr waren die Immissionen aus dem Bahnverkehr (Strecke 5321) zu berücksichtigen.

Für die Beurteilung, ob die berechneten Werte als störend oder schädlich einzustufen sind, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen. Diese betragen für ein Mischgebiet (MI) 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht für den Verkehrslärm und 45 dB(A) in der Nacht für den Gewerbelärm.

Das o. g. Gutachten stellt hierzu fest:

(S. 59 f.) "Die Karten im Anhang (...) zeigen, dass im Mischgebiet (MI) tagsüber und nachts durch die Beurteilungspegel Gewerbelärm die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein MI-Gebiet (tags/nachts, 60/45 dB(A) vgl. Kap. 2.2 und 2.3) größtenteils eingehalten werden.

Lediglich auf den Flurstücken 3786 und 3787 werden die Werte für ein Mischgebiet tagsüber und nachts überschritten. Die Überschreitung wird maßgeblich durch die gewerblichen Tätigkeiten auf der Fläche der Flurstücke 3786 und 3787

selbst sowie durch das benachbarte Geschäftshaus auf dem Flurstück 3788 bestimmt. Auf den Flurstücken 3786 und 3787 sollte folglich eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Passive Schallschutzmaßnahmen stellen aufgrund der derzeitigen Rechtslage bei Gewerbegeräuschen keine zulässige Maßnahme bei Überschreitungen der Immissionsrichtwerte dar."

(S. 60 f.) "Die Karten im Anhang (...) zeigen, dass im Mischgebiet (MI) tagsüber durch die Beurteilungspegel Straßenverkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet (tags/nachts, 60/50 dB(A)) für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung größtenteils eingehalten werden. Lediglich auf dem Flurstück 3786 - im Einwirkungsbereich des Kreisverkehrs - sind Beurteilungspegel bis 65 dB(A) und somit Pegelüberschreitungen bis 5 dB(A) zu erwarten.

In der Nacht sind im gesamten Mischgebiet Beurteilungspegel über 50 dB(A) und somit Überschreitungen zu erwarten.

Die Karten im Anhang (...) zeigen, dass im Mischgebiet (MI) tagsüber durch die Beurteilungspegel Schienenverkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet (tags/nachts, 60/50 dB(A)) für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung eingehalten werden.

In der Nacht sind im gesamten Mischgebiet Beurteilungspegel zwischen 50 dB(A) und 51 dB(A) und somit geringfügige Überschreitungen zu erwarten."

Und weiter zusammenfassend:

"Auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Straßen- und Schienenverkehrslärm sind Maßnahmen notwendig. Passive Schallschutzmaßnahmen sind im vorliegenden Fall somit möglich und stellen aufgrund der derzeitigen Rechtslage bei Verkehrsgeräuschen eine zulässige Ersatzmaßnahme bei Überschreitungen der Orientierungswerte dar.

Durch den Gesamtlärm (Gewerbe, Straße, Schiene) sind Beurteilungspegel unterhalb der verfassungsrechtlichen Schwelle der Gesundheitsbeeinträchtigung (tags/nachts; 70/60 dB(A), vgl. Kap. 2.6) zu erwarten."

Aus städtebaulicher Sicht ist die überwiegende Einhaltung des Orientierungswerts am Tag (60 dB(A)) wichtig, da hierdurch gewährleistet ist, dass die Freiflächennutzung im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt jedoch nicht für die Flurstücke 3786 und 3787. Eine Wohnnutzung ist dort daher nicht sinnvoll, weil eine dem Wohnen gemäße Freiflächennutzung nicht gewährleistet erscheint. Dies gilt insbesondere, weil der Lärm von drei Seiten auf das Grundstück einwirkt und daher durch die künftige Bebauung keine Abschirmung für etwaige Gartenflächen oder Balkone erreicht werden kann.

Die Überschreitung des Orientierungswertes in der Nacht (50 dB(A)) durch die Emissionen von Straße und Schiene ist hinsichtlich der Freiflächennutzung zu vernachlässigen, weil diese in der Nacht keine Rolle spielt. Für die Belastung in der Nacht ist neben den Orientierungswerten der DIN 18005 auch der Wert von 45 dB(A) beachtlich, der als der Wert angesehen wird, bei dem das Schlafen bei geöffnetem Fenster noch möglich ist. Die Überschreitungen der Werte der DIN 18005 und des letztgenannten Wertes machen Maßnahmen erforderlich, die ge-

sunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten und für die künftigen Bewohner eine ungestörte Nachtruhe ermöglicht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen erscheinen in der gegebenen Situation nicht möglich und sind, da die Tagwerte weitgehend eingehalten werden, auch nicht zwingend erforderlich.

Für die Bemessung passiver Schalldämmmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude ist die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" heranzuziehen. Als Bemessungsgrundlage wird die maßgebliche Karte mit den Lärmpegelbereichen der DIN in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. "Da die Differenz der Straßenverkehrslärm-Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt, ist die Lärmbelastung zur Nachtzeit die maßgebliche Beurteilungszeit, da sich hier die höheren Lärmpegelbereiche bzw. Anforderungen ergeben." (Zitat wie vor).

Im Plangebiet ergibt sich fast flächendeckend der Lärmpegelbereich IV. Nur am Kreisverkehr ist in einer Tiefe (der überbaubaren Fläche) von ca. 5 m Lärmpegelbereich V anzunehmen. Die Überprüfung im Rahmen der Objektplanung muss erfolgen. Im Bereich der Lärmpegelbereiche IV und V sind zumindest an den den Straßen zugewandten Fassaden besondere Maßnahmen für schutzbedürftige Wohn- und Büroräume erforderlich im Bereich der Flurstücke 3786 und 3787 voraussichtlich allseitig.

Die Vorkehrungen zur Dämmung der Außenbauteile werden im Bebauungsplan Mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 festgesetzt.

Die Dämmung der Außenbauteile ist nur bei geschlossenen Fenstern wirksam. Tagsüber kann eine ausreichende Frischluftzufuhr (auch) durch Stoßlüften erreicht werden. Nachts ist dies nicht möglich. Grundsätzlich sind Lüftungseinrichtungen für Schlafräume nicht vorgeschrieben, im Hinblick auf einen erholsamen Schlaf aber anzuraten. (Im Vergleich zum Schlafen bei gekipptem oder geöffnetem Fenster trägt eine geeignete Lüftungseinrichtung auch zur Energieeinsparung bei.)

Für Schlafräume (einschließlich Kinderzimmern, die als Schlafräume dienen) bieten sich folgende Maßnahmen an:

- Belüftung der Räume über Fassaden, die der Lärmquelle abgewandt sind oder mindestens einen 90 Grad-Winkel zu ihr einnehmen.
- Belüftung der Schlafräume durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen. Dies kann raumweise oder durch eine zentrale Wohnungslüftung geschehen.

Zur Lüftung von Wohn- und Schlafräumen bestehen keine gesetzlichen Vorgaben eine Festsetzung erfolgt daher nicht. Auch eine Festsetzung zur Grundrisszonierung erfolgt nicht. Diese ergibt sich durch sachgerechte Anwendung der DIN 4109 oder ist bei Errichtung einer Lüftungsanlage nicht erforderlich. Ein Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 9 Flächenbilanz

Sondergebiet	0,779 ha	
Mischgebiet	0,704 ha	
<b>Summe Baugebiete</b>	<b>1,483 ha</b>	1,483 ha
Private Grünflächen Sondergebiet	0,393 ha	
Private Grünflächen Mischgebiet	0,269 ha	
<b>Summe Grünflächen</b>	<b>0,662 ha</b>	0,662 ha
Verkehrsfläche	0,152 ha	0,152 ha
<b>Summe Geltungsbereich</b>		<b>2,279 ha</b>

## 10 Begründung der städtebaulichen Festsetzungen

### 10.1 Art der Nutzung

#### 10.1.1 Mischgebiet

Östlich der Straße Am Sonnenstuhl wird als vermittelndes Element zwischen dem Sondergebiet im Westen, der gewerblichen Nutzung im Norden (Autohandel, -werkstatt, Einzelhandel) und dem Wohngebiet im Osten ein Mischgebiet festgesetzt.

Zum Schutz des Einzelhandels im Altort (und seiner Entwicklungsmöglichkeiten) und zur Verhinderung von sog. Agglomerationen in Zusammenhang mit dem geplanten Sondergebiet "Einzelhandel" wird der Handel mit sog. zentrentypischen Sortimenten im Mischgebiet ausgeschlossen. Zudem wird im Hinblick auf die genannten Agglomerationen die Größe der Verkaufsfläche der Betriebe auf 400 m<sup>2</sup> begrenzt. Mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Aus dem Schallgutachten ergibt sich, dass eine Wohnnutzung im nördlichen Teilbereich des Mischgebiets (MI(2) - Flurstücke 3786 und 3787) in gesundheitlicher Hinsicht nicht empfehlenswert ist. Insbesondere ist hier die Einhaltung der Tagwerte der Immissionen für ein Mischgebiet nicht gewährleistet. Das Mischgebiet wird daher nach Art und Maß gegliedert. Im MI(2) werden Wohngebäude ausgeschlossen.

#### 10.1.2 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

Westlich der Straße Am Sonnenstuhl wird für den geplanten Lebensmittelmarkt ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Entsprechend der heutigen Ausrichtung der ursprünglichen Lebensmittelmärkte als Vollsortimenter ist neben dem Handel mit Nahrungsmitteln, Genussmitteln und Drogeriewaren auch der Handel mit Gegenständen des täglichen Bedarfs und ergänzenden Sortimenten anderer Warenbranchen im begrenzten Umfang zulässig.

Die Größe der zulässigen Verkaufsfläche (VKF) des Lebensmittelmarktes im Sondergebiet wird auf 1.250 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Überschreitung der im Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen Grenze von 1.200 m<sup>2</sup> erfolgt, weil Flächen für eine Post-Agentur sowie eine Lotto/Toto-Annahmestelle eingeplant werden.

Die Fläche für die "ergänzenden Sortimente anderer Warenbranchen" wird zum Schutz des Einzelhandels im Altort auf 187 m<sup>2</sup> (15 % der VKF) begrenzt.

Zulässig sind des Weiteren die zugehörigen Lager und sonstigen Betriebsflächen und ein Cafe mit maximal 200 m<sup>2</sup> Gastronomiefläche.

## 10.2 Maß der Nutzung

### 10.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Überschreitung der Kappungsgrenze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

Im Mischgebiet dürfen 40 Prozent der Fläche für bauliche Hauptanlagen (GRZ 0,4) genutzt werden. Der Orientierungswert der BauNVO (0,6) wird unterschritten, weil eine starke Durchgrünung des Gebietes erreicht werden soll.

Aus dem Schallgutachten ergibt sich, dass eine Wohnnutzung im nördlichen Teilbereich des Mischgebiets (MI(2) - Flurstücke 3786 und 3787) nicht möglich ist. Um eine angemessene (mischgebietsverträgliche) gewerbliche Nutzung zu ermöglichen wird die GRZ im MI(2) mit 0,6 festgesetzt.

Im Sondergebiet dürfen 40 Prozent der Fläche für bauliche Hauptanlagen (GRZ 0,4) genutzt werden. Dies entspricht dem Bedarf des geplanten Vorhabens.

Des Weiteren darf die Sondergebietsfläche bis zu einer GRZ von 0,8 für bauliche Nebenanlagen und Stellplätze genutzt werden. Die Standard-Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50 Prozent wird auf 100 Prozent erhöht, die Kappungsgrenze des §19 Abs. 4 BauNVO wird jedoch eingehalten.

### 10.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Mischgebiet wird die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Die Zahl zulässiger Vollgeschosse (III) und die festgesetzte GRZ (0,4) allein würden zu Gebäuden mit einer GFZ von 1,2 führen. Zur Reduzierung der Baumasse müssen Gebäude mit drei Vollgeschossen in der Grundfläche reduziert werden.

Im Sondergebiet wird keine Geschossflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Sie ergibt sich als Produkt der zulässigen Grundfläche und der Zahl der (ausnahmsweise) zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

### 10.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Im Mischgebiet wird die Wandhöhe mit 8,0 Metern festgesetzt. Zum einen sind im hängigen Gelände höhere Sockelgeschosse, zum anderen sind für mischgebietstypische Nutzungen wie Praxen und Büros auch größere Geschosshöhen erforderlich. Die Wandhöhe von Zwerchhäusern bis zu einer Breite von 5,0 m wird durch Festsetzung aus der Bestimmung der Wandhöhe ausgenommen. Breitere Zwerchhäuser (auf der Außenwand stehende Gauben) sollen nicht entstehen, weil hierdurch die angestrebte Begrenzung der Wandhöhe unterlaufen würde. Daher soll auch nur ein Zwerchhaus je Gebäudeseite zulässig sein.

Für die steilen Satteldächer, die im Mischgebiet vorschrieben sind, wird eine Firsthöhe bis 14,0 Metern festgesetzt.

Im Sondergebiet werden eine maximale Wandhöhe von 6,5 Metern und eine maximale Firsthöhe von 8,0 Metern festgesetzt. Hierdurch soll verhindert werden, dass die Bebauung vor allem auch in der Fernwirkung zu stark auf das Ortsbild einwirkt.

Für die Wand- und Firsthöhen werden in den überbaubaren Flächen und ihren Abschnitten Bezugshöhen festgesetzt. Die Höhenbasis steigt im Mischgebiet von

Norden nach Süden um 3,0 Meter an. Die Bezugshöhe im Sondergebiet entspricht der Höhe im nördlichen Abschnitt des Mischgebiets (176 m ü.NN.).

#### 10.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Im Mischgebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Durch das stark hängige Gelände können Kellergeschosse ggf. zu Vollgeschossen in bauordnungsrechtlichem Sinn werden. Andererseits werden auch die Dachgeschosse in steilen Dächern in Abhängigkeit von der Gebäudebreite(-tiefe) zu Vollgeschossen. Hier soll dem Bauherren Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden. Allerdings müssen auch Gebäude mit drei Vollgeschossen die Geschossflächenzahl von 0,8 einhalten, d. h. sie müssen in der Grundfläche im Vergleich zu zweigeschossigen Gebäuden reduziert werden.

Im Sondergebiet ist maximal ein Vollgeschoss zulässig und für das Vorhaben erforderlich. Da der Hauptbaukörper aufgeständert ist (lichte Höhe ca. 3,2 Meter) entsteht je nach Bestimmung der „natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche“ (BayBO) ein weiteres Vollgeschoss. Daher wird als Ausnahme ein weiteres Vollgeschoss vorgesehen, dessen Oberkante niedriger als 176,50 m ü. NN liegen muss und das lediglich der Schaffung von Retentionsraum für Hochwasser dienen darf.

### 10.3 Überbaubare Flächen und Bauweise

Im Mischgebiet wird die überbaubare Fläche an der Straße durch eine Baulinie, sonst durch Baugrenzen gebildet. Durch die Baulinie soll erreicht werden, dass die Gebäude zuerst im unteren Teil der Grundstücke errichtet werden und eine Bauflucht entsteht. Allerdings darf von der Baulinie um bis zu drei Metern zurückgewichen werden. Die überbaubare Fläche im Mischgebiet ist in Abschnitte unterteilt, die jeweils einen eigenen Höhenbezugspunkt haben, der der Entwicklung der natürlichen Geländehöhe entspricht.

Für das Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Um die Durchgrünung zu gewährleisten, wird die Gebäudelänge auf 20 Meter begrenzt.

Im Sondergebiet wird die überbaubare Fläche durch Baugrenzen gebildet. Die Baugrenzen werden mit Toleranzen zum Vorentwurf des Vorhabens festgesetzt, damit geringfügige Änderungen im Rahmen der weiteren Planung möglich bleiben.

Im Sondergebiet wird ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Form der Überbauung des Grundstücks wird durch die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen hinreichend geregelt. Klarstellend wird festgesetzt, dass Gebäude mit über 50 Meter Länge (soweit in den Grenzen der überbaubaren Flächen möglich) zulässig sind.

### 10.4 Flächen für Nebenanlagen

Im Mischgebiet sind Garagen sowie sonstige Nebenanlagen, die Gebäude sind, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die überbaubaren Flächen sind großzügig bemessen. Die nicht überbaubaren Flächen sollen der Grundstückseingrünung dienen.



Im Sondergebiet wird für die Stellplatzanlage eine Fläche für Nebenanlagen zeichnerisch festgesetzt und textlich bestimmt, dass Stellplätze nur hier und in der überbaubaren Fläche zulässig sind.

### **10.5 Verkehrsfläche**

Die Flurstücke der bestehenden Verkehrsflächen werden als solche festgesetzt. Die Straße Am Sonnenstuhl weist an der Ostseite einen Gehweg auf. An der Ostseite ist ein ca. 2 Meter breiter Randstreifen (teilweise Böschung) Teil der Verkehrsfläche. Auch die Zufahrt zum Weinbergsweg im Süden des Plangebiets wird als Verkehrsfläche festgesetzt.

### **10.6 Grünflächen**

S. o.: 6. Grünordnungsplanung!

### **10.7 Flächen für Abgrabungen**

Durch die Festsetzung der Flächen und der Höhenlage sollen die weiter oben bereits erläuterten, zur Herstellung des Retentionsraumes erforderlichen Abgrabungen planungsrechtlich abgesichert werden.

### **10.8 Leitungsrecht**

An der Nordgrenze des Sondergebiets wird zugunsten der Allgemeinheit ein Leitungsrecht für einen Abwasserkanal eingetragen. Der Vorhabenträger des Lebensmittelmarktes errichtet hier in Abstimmung mit der Gemeinde einen Kanal, der zum einen der Entsorgung des Sondergebietes dient und zum anderen bis zur Straße Am Sonnenstuhl fortgeführt wird, um weitere Verbraucher (u. a. das Mischgebiet) anschließen zu können.

### **10.9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sowie bauliche und technische Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Hochwasserschäden**

Die Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains wird nachrichtlich übernommen.

Damit die Überschwemmungssituation in mainabwärts gelegenen Gebieten nicht verschlechtert wird, wird festgesetzt, dass für jede Baumaßnahme der Retentionsraumverlust umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden muss.

Um Schäden an künftig im Überschwemmungsgebieten errichteten Gebäuden zu vermeiden wird festgesetzt, dass die statische Bemessung und die bauphysikalische Ausbildung der Gebäude zumindest den Hochwasserfall HQ100 berücksichtigen.

Bei der Gestaltung der Ausgleichsfläche und der vorgesehenen Versickerungsmulde muss darauf geachtet werden, dass bei abfließendem Hochwasser keine Fischfallen entstehen.

Weitere Maßgaben auf Basis anderer gesetzlicher Grundlagen werden als Hinweise aufgenommen. (S. u.)

## **10.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die die Erhaltung von Bäumen**

S. o.: 6. Grünordnungsplanung!

## **10.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **10.11.1 Dachformen**

Im Mischgebiet sind als Dachformen mit Rücksicht auf das Ortsbild nur die regionaltypischen Satteldächer mit 45 bis 60 Grad Neigung zulässig. Die Festsetzung beschränkt sich auf die Hauptbaukörper der Hauptgebäude. D. h. die Hauptbaukörper können durch "Anbauten" mit anderen Dachformen erweitert werden.

Im Sondergebiet sind Flachdächer und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig. Der Hauptbaukörper des Vorhabens erhält ein Pultdach, die Anbauten niedrigere Flachdächer.

Die Festsetzung soll einen Gestaltungsrahmen für das Vorhaben festlegen. Mit Rücksicht auf das Ortsbild sollen die Gebäude nicht zu hoch werden.

### **10.11.2 Dachflächen**

Die Dachdeckung steiler Dächer soll mit Dachziegeln- oder Dachsteinen erfolgen, die ein traditionelles Erscheinungsbild gewährleisten. Dachdeckungen mit großformatigen Platten und Dachbahnen, die eher dem gewerblichen Bauen zuzuordnen sind, sollen nicht zulässig sein.

Die Farben der Dachdeckung für die steilen Dächer orientieren sich an den traditionellen Ziegeldächern. Für flachgeneigte Dächer mit weniger als 25 Grad Dachneigung sind andere Materialien und Farben sowie begrünte Dächer zulässig. Auch die Dachformen mit geringer Dachneigung sollen mit Rücksicht auf das Siedlungsbild optisch zurücktreten. Gedecktes Rot, Ziegelrot, Dunkelrot und Grau können als orts- und landschaftstypische Dachfarben angesehen werden. Kies- und Grasdächer können dazu beitragen, dass die großen Baukörper im Landschaftsbild optisch zurücktreten. Zudem tragen Gründächer zu einer Verzögerung des Regenwasserabflusses und zur ökologischen Aufwertung bei.

Glasierte Dachsteine und -ziegel und andere glänzende und reflektierende Materialien mit Ausnahme von Glas werden ausgeschlossen, weil die Reflektionen, die sie auch im trockenen Zustand verursachen, das Siedlungsbild vor allem auch in der Fernwirkung erheblich beeinträchtigt.

Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des Marktes Randersacker zulässig.

### **10.11.3 Solaranlagen**

Solaranlagen als Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen können einen wertvollen Beitrag zur Reduzierung des Verbrauchs fossiler Energieträger und damit zur Mäßigung des Klimawandels beitragen. Im Mischgebiet sollen sie das Siedlungsbild jedoch nicht beherrschen, weswegen eine dach- und wandparallele Montage festgesetzt wird. Ausgenommen werden kleine Anlagen, die in der Regel zur Warmwasserbereitung im Sommer dienen.

Im Sondergebiet eignen sich die flachgeneigten Dächer für größere Anlagen. Wegen der geringen Höhe und der flachen Neigung der Dächer wirken sich die Anlagen weniger auf das Ortsbild aus.

#### 10.11.4 Wandflächen

Im Sondergebiet sind als Farben bzw. Materialien nur Weiß und helle Farbtöne (Hellebezugswert > 50) und Holzverkleidungen in Holztönen zulässig. Die Gestaltung des Bauvorhabens wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens zwischen der Gemeinde und dem Investor abgestimmt. Helle Farbtöne und materialeigene Holzfarbtöne können als orts- und landschaftstypisch angesehen werden.

Mit Zustimmung des Marktes Randersacker können Ausnahmen, wie z. B. firmentypische Farbgebung zugelassen werden.

#### 10.11.5 Einfriedungen

Um die Ortseinfahrt optisch großzügig zu gestalten, sollen Einfriedungen mit mehr als 1,20 Metern Höhe erst im Abstand von 5 Metern zur Verkehrsfläche errichtet werden. Die bestehenden Stützmauern sollen erhalten werden können. Absturzsicherungen auf diesen Mauern sind zulässig.

Folgende Stützmauern sind derzeit vorhanden:



Flurstück 3780, Höhe ca. 1,2 m



Flurstück 1824, Höhe ca. 0,7 m



Flurstück 1829, Höhe ca. 1,7 m



Flurstück 1930, Höhe ca. 1,7 m auf 2,3 m ansteigend

#### 10.11.6 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen werden als Kompromiss zwischen Landschafts- und Ortsbild sowie im Hinblick auf ihre Wirkung auf die benachbarten Verkehrsflächen und die Verkehrssicherheit einerseits und dem Erfordernis der Sichtbarkeit der Einzelhandelseinrichtung andererseits die folgenden Einschränkungen festgesetzt:

- Keine Häufung von Werbeanlagen.
- Keine Blendwirkung in Richtung der Straßen
- Werbeanlagen sind nur auf Außenwandflächen und isoliert vom Gebäude in Form von Fahnenmasten zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden sollen nur unterhalb der zulässigen Firsthöhe zulässig sein.
- Fahnenmaste sind bis zu einer Höhe von max. 8,0 m zulässig. Die Fläche der Fahnen darf je Fahne maximal 7,5 m<sup>2</sup> betragen.

Weitere Vorgaben für "Werbeanlagen am Ort der Leistung" sind:

- Die Werbeanlagen dürfen in Form und Farbe nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen der StVO führen.
- Zur Bundesstraße / Staatsstraße hin dürfen die Werbeanlagen nicht beleuchtet werden und es darf keine Blendgefahr von ihnen ausgehen.
- Die Werbeanlagen sind sturmsicher zu installieren.

- Auf den Werbetafeln sind nur der Firmenname und/oder das "Firmen-Logo" anzubringen. Individuelle Werbung für Waren und Leistungen ist unzulässig.

### 10.12 Nachrichtliche Übernahmen

Übernommen werden:

- die Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains (Verordnung vom 10.08.1998),
- das Biotop Nr. 0139-004 „Feldgehölz, Gebüsch und Streuobstbestände in der Maintalau südlich von Randersacker“ am südlichen Rand des Sondergebietes,
- die Anbauverbots- und -beschränkungszone der Staatsstraße 2449 (vordem B13).

### 10.13 Hinweise

Die Hinweise gehen überwiegend auf Stellungnahmen von Behörden im Beteiligungsverfahren zurück. Die sollen dem Bauherren dazu dienen, weitere, über das Bauplanungsrecht hinausgehende Verpflichtungen und Empfehlungen rechtzeitig zu erkennen.

#### 10.13.1 Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen

Es wird auf das "erweiterte Rücksichtnahmegebot" der heranrückenden Wohnbebauung hingewiesen. Innerhalb zumutbarer Grenzen müssen im ländlichen Raum Belastungen hingenommen werden, die in vorher nicht landwirtschaftlich genutzten Gebieten als unzumutbar eingestuft werden würden.

#### 10.13.2 Hinweise zum Artenschutz

Auf die selbstständig (ohne Bebauungsplan) wirksamen Regelungen des § 39 BNatSchG wird hingewiesen. Die Beseitigung und Beeinträchtigung von Lebensräumen ist verboten. Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 30. September bis zum 01. März abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Für die Rodung von Hecken, die artenschutzrechtlich relevant sind, sind Ersatzpflanzungen zu leisten. Die Herstellung von Ersatzpflanzungen muss unmittelbar nach der Rodung der vorhandenen Pflanzungen erfolgen. Maßnahmen zur Bekämpfung von Neophyten sind zu jeder Jahreszeit gestattet.

#### 10.13.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit keine Denkmale vorhanden bzw. keine Bodendenkmäler bekannt und festgesetzt. Eventuelle Funde unterliegen aber dennoch dem Denkmalrecht. Jedermann ist verpflichtet entsprechende Funde (ggf. mittelbar) zu melden.

#### 10.13.4 Boden- und Grundwasserschutz

Der Boden- und Grundwasserschutz stellt ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung und übergeordneter Gesetzgebungen dar. Der mit der Bebauung zwangsläufig einhergehende Flächenverbrauch soll zumindest dahingehend abgemildert werden, dass der nicht benötigte Ober- und Mutterboden andernorts sinnvoll verwertet wird.

## 11 Anlagen zur Begründung

- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Ledermann, Juli 2017
  - Schallgutachten TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Nr. SEII/0872/11 „Geräuschemissionen und -immissionen, Markt Randersacker, Bebauungsplan 'Obere Hofstatt Süd / Am Sonnenstuhl', 08.11.2017
  - Baugrundgutachten, „Baugrundtechnische Stellungnahme, Prof. Dr. Knoblich, Umwelt- & Baugrundberatung GmbH, 1.12.2011.
-