

Markt Randersacker

Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Stand: 17.11.2017

Architekten für Stadtplanung

■ **Konrad und Burger**

Am Rosengarten 2, 97337 Dettelbach
fon 09324/980818, e-mail info@konradundburger.de



Dipl. Ing. Marion Ledermann
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

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

1	Benennung des Flächennutzungsplans	3
2	Stand der Flächennutzungsplanung	3
3	Erfordernis der Planaufstellung	4
4	Geltungsbereich	4
5	Planverfahren	4
5.1	Planungsschritte	4
5.2	Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung	5
5.3	Regionalplanung	5
6	Bestand	7
6.1	Überschwemmungsgebiet	7
7	Planung	7
7.1	Besondere Gründe für die geplante Maßnahme	7
7.2	Lage im Überschwemmungsgebiet	8
7.2.1	Alternativenprüfung	8
8	Umweltbericht	10
8.1	Einleitung	10
8.2	Umweltziele der planungsbedeutsamen Fachplanungen und Gesetze 10	
8.3	Methodik	11
8.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
8.4.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene	11
8.4.2	Schutzgut Boden	12
8.4.3	Schutzgut Wasser	13
8.4.4	Schutzgut Tiere	13
8.4.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	15
8.4.6	Schutzgut Mensch – Lärm, Immissionen	15
8.4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
8.5	Status-Quo-Prognose	17
8.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	17
9	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	18
10	Immissionen und Emissionen	18
11	Verkehrliche Erschließung	18
11.1	LKW- und PKW-Verkehr	18
11.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	18
11.3	Ruhender Verkehr	18
12	Technische Erschließung	18
12.1	Abwasser und Niederschlagswasser	18
13	Flächenbilanz	19

1 Benennung des Flächennutzungsplans

Im Aufstellungsbeschluss vom 02.04.2014 wurde die vorliegende Änderung als „10. Änderung“ des Flächennutzungsplans bezeichnet. Das Scoping wurde unter dem gleichen Titel durchgeführt. In den weiteren Verfahrensschritten wird die Planung als 12. Änderung des Flächennutzungsplans weitergeführt.

2 Stand der Flächennutzungsplanung

Der Markt Randersacker besitzt einen seit 02.09.1980 wirksamen Flächennutzungsplan. Der teilgenehmigte Flächennutzungsplan mit Genehmigungsbescheid vom 29.08.1979 in der Fassung vom 15.05.1979 wurde durch folgende Änderungen ergänzt:

1. Änderung:

Lämmerberg, Schulstraße, Hofstatt, Sportanlage Lindelbacher Straße, Sondergebiet am Marsberg

Genehmigungsbescheid vom 27.07.1987, wirksam seit dem 06.12.1989

2. Änderung:

Wohngebiet Winterleite

eingeleitet 1990 - nicht weiterverfolgt

3. Änderung:

Gesundheit und Erholung

Genehmigungsbescheid vom 24.10.1995, nicht bekanntgemacht
überholt durch 7. Änderung

4. Änderung:

Kapellenberg

Genehmigungsbescheid vom 13.10.1995, nicht bekanntgemacht

5. Änderung:

Reitanlage Lindelbacher Straße

ruht seit 1997 - überholt durch 7. Änderung

6. Änderung:

Baugebietserweiterung Lindelbach Nordwest

wirksam seit dem 02.07.1999

7. Änderung:

Gewerbegebiet Lindelbacher Straße

wirksam seit dem 22.09.2000

8. Änderung:

Neugestaltung Südlicher Ortseingang

ruht zurzeit

9. Änderung:

- Integration des Landschaftsplanes (Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2001);
- Neugestaltung Südlicher Ortseingang
- Herausnahme Sondergebiet Landwirtschaft im Theilheimer Grund
- Übernahme der Biotopkartierung

- Darstellung der besonders geschützte Biotope
 - Darstellung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen
- wirksam seit: 14.07.2006

10. und 11. Änderung:

- vorerst nicht weiterverfolgte Änderungen

3 Erfordernis der Planaufstellung

An der Straße Am Sonnenstuhl soll ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit ca. 1.250 m² Verkaufsfläche und einem Cafe mit ca. 190 m² Gastronomiefläche entstehen. Der Lebensmittelmarkt soll künftig den ca. 150 m nordwestlich an der Theilheimer Straße gelegenen Supermarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche ersetzen, für den am bestehenden Standort keine ausreichenden Entwicklungsfächen mehr gegeben sind.

Das Plangebiet liegt derzeit im Außenbereich. Daher muss durch einen Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

4 Geltungsbereich

Der Aufstellungsbeschluss wurde 2014 auf Basis des älteren Katasterbestandes gefasst. Nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens liegt nun die neue Flurkarte (Stand 2016) zugrunde. Es ergeben sich geringfügige Abweichungen zur ursprünglichen Begrenzung des Plangebietes. Die neue Begrenzung stellt eine Verkleinerung des Plangebiets dar und ist daher rechtlich unbedenklich. Der Aufstellungsbeschluss wird mit dem Auslegungsbeschluss angepasst.

Das Plangebiet wird im Osten von der Straße Am Sonnenstuhl und im Westen von dem zur Bundesstraße parallelen Flurweg begrenzt. Die nördliche Grenze verläuft in ca. 58 Metern Entfernung fast parallel zur südlichen Grenze der Theilheimer Straße. Die südliche Grenze verläuft in ca. 85 Metern Entfernung (Grundstücksbreite) nahezu parallel zur nördlichen Grenze.

Das Plangebiet beinhalten gem. neuem Kataster die Flurstücke:

1790/2, 1796, 1816, 1818/4, 1818/5, 1819, 1820, 1821.

Das Plangebiet umfasst 2,4 ha.

5 Planverfahren

5.1 Planungsschritte

Der Markt Randersacker hat die Änderung des Flächennutzungsplans am 02.04.2014 beschlossen. Der Plan sollte im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan "Obere Hofstatt Süd" geändert werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) wurde in der Zeit vom 06.06.2014 bis 09.07.2014 durchgeführt.

Eine erste öffentliche Auslegung mit Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange hat vom 29.12.2014 bis 02.02.2015 stattgefunden. In der Folge wurde das Bebauungsplanverfahren "Obere Hofstatt Süd" eingestellt, bzw. als Bebauungsplanverfahren "Obere Hofstatt Süd / Am Sonnenstuhl" neu begonnen. (Aufstellungsbeschluss vom 29.06.2017). Der Bebauungsplan "Obere Hofstatt Süd / Am Sonnenstuhl" umfasst zusätzlich ein Mischgebiet östlich der Straße am Sonnenstuhl. Dieser Teil kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (bzw. seiner 9. Änderung) entwickelt werden und ist nicht Gegenstand der vorliegenden FNP-Änderung.

Die öffentliche Auslegung aus dem Januar 2015 fungiert im weiteren Verfahren als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Flächennutzungsplanänderung. Diese wurde im Jahr 2014 versäumt. Der Mangel sollte hiermit jedoch geheilt sein.

Das Verfahren 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird nun als Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren "Obere Hofstatt Süd / Am Sonnenstuhl" fortgesetzt. Die o.g. Verfahrensschritte aus den Jahren 2014 / 2015 bleiben Bestandteil des Verfahrens. Die Stellungnahmen gehen in die Abwägung ein.

Die öffentliche Auslegung der 12. Flächennutzungsplanänderung findet dann voraussichtlich im August 2017, parallel mit dem Bebauungsplanentwurf "Obere Hofstatt Süd / Am Sonnenstuhl" statt.

5.2 Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung kann erst mit Genehmigung des wasserrechtlichen Antrags gem. § 78 Abs. 2 BauGB wirksam werden.

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. Für die Flächennutzungsplanänderung ergaben sich keine Veränderungen.

5.3 Regionalplanung

Randersacker gehört zum Stadt-Umlandbereich der Stadt Würzburg und hat keine zentralörtliche Einstufung.

Das Vorhaben ist als raumbedeutsam einzustufen, weil die geplante Verkaufsfläche 900 m² und die Geschossfläche 1.200 m² überschreiten.

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 m² 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 Ge-

gebenheiten nicht vorliegen". In Randersacker ist dies der Fall, weil sich zwischen den Weinbergen und dem Main in den Tallagen nur schmale Siedlungsstreifen ergeben haben, wobei im Bereich des Altortes keine Flächen ausreichender Größe für einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt zur Verfügung stehen. (S. a. unten: "Lage im Überschwemmungsgebiet" - "Alternativenprüfung".)

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung nimmt Flächen in Anspruch, die im Regionalplan dem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und dem Regionalen Grünzug zugeordnet sind. Zudem liegt das Plangebiet im Überschwemmungsgebiet des Mains (siehe auch unten).

Für eine Ausnahme aus den regionalplanerischen Zielstellungen bzw. als Begründung, warum die Fläche des Plangebiets nicht zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und zum regionalen Grünzug zu rechnen ist, sprechen folgende Gründe:

- Die Eintragungen im Regionalplan sind nicht als parzellenshaft anzusehen.
- Das überplante Gebiet stellt kein Landschaftsschutzgebiet dar.
- Nördlich und südlich des Plangebiets wurden in den letzten Jahren mit § 35 Abs. 2 Wohnbebauungen genehmigt.
- Außer zwei Walnussbäumen und zwei kleinen Biotopflächen sind zwischen Plangebiet und dem südlichen Rand der Ortslage Randersacker keine wesentlichen schützenswerten Strukturen vorhanden.
- Durch die Planung wird das Weichbild des Ortes Randersacker lediglich abgerundet.
- Das südlich der geplanten Bebauung liegende Biotop (Hecke) wird in der Planung berücksichtigt und nicht verändert.
- Durch geeignete Begrünungsmaßnahmen auf der im westlichen Teil des Plangebiets liegenden Grünfläche wird eine Einbindung des Objektes in das Landschaftsbild unterstützt.
- Die Belange des Landschaftsschutzes einerseits und der Versorgung der Bevölkerung andererseits gegeneinander abzuwägen.
- Die Ausweisung des regionalen Grünzugs geht auf die Urfassung des Regionalplans zurück. Durch die frühere B13, jetzt St2449 wurde der Bereich des Plangebiets vom Mainufer abgeschnitten.
- Im weiteren Verlauf nach Norden, mainabwärts wird der Grünzug durch die Ortslage Randersacker ohnehin auf das Mainufer westlich der Staatsstraße verengt.
- Das Plangebiet ragt nicht weiter in den Teil des Grünzugs, der von Hohenrothberg zum Main verläuft als die Bebauung am Bußbrunn.
- Der Bescheid über die Zulassung gemäß § 78 Abs. 2 WHG wurde am 16.11.2017 mit Nebenbestimmungen erteilt.
- In diesem Antrag wird unter anderem nachgewiesen, dass a) keine Planungsalternativen bestehen und b) durch die Baumaßnahme und im Zuge derselben hergestellte Kompensationsmaßnahmen sichergestellt wird, dass keine Nachteile für Andere (Nachbarn, Unterlieger, etc.) entstehen.

6 Bestand

Das Plangebiet liegt ca. 900 m südlich des Ortskerns zwischen der Bundesstraße 13 (im Westen) und der Kreisstraße WÜ1 „Am Sonnenstuhl“ im Osten.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Baugebiet landwirtschaftliche Fläche dar.

Das Plangebiet ist 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 angrenzend findet sich ein Biotop (Nr. 0139-004) „Feldgehölz, Gebüsche und Streuobstbestände in der Maintalaue südlich von Randersacker“.

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 besteht nicht.

6.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt 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. ermittelt wurde. Die Kreisstraße liegt auf einer Höhe von ca. 176,3 m ü. NN. die Bundesstraße auf ca. 172,80 m ü. NN.

Die Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes werden nachrichtlich in die Flächennutzungsplanänderung übernommen.

7 Planung

Das Plangebiet beinhaltet im westlichen Viertel Grünfläche. Diese soll dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und der Niederschlagswasserversickerung des Sondergebiets sowie als Retentionsfläche des Überschwemmungsgebiets dienen. Der größere östliche Teil wird baulich genutzt und als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

7.1 Besondere Gründe für die geplante Maßnahme

Das Vorhaben ist hinsichtlich verschiedener Belange als schwierig anzusehen und bedarf der sorgfältigen Abwägung. Die betroffenen Belange sind vor allem:

- Errichtung des Vorhabens im Überschwemmungsgebiet
- Errichtung an einem 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 um die 600 m² Verkaufsfläche (VKF) konkurrenzfähig, näherte sich die Verkaufsfläche später an die sich mittelbar aus der BauNVO (§ 11) ergebenden Grenze zur Großflächigkeit von 800 m² VKF 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 m² VKF auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung im LEP zu begrüßen. Die Vergrößerung der VKF im geplanten Vorhaben zielt 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 der Einkauf von Lebensmitteln am Wohnort Randersacker selbst auf längere Sicht gesichert werden.

Die Errichtung eines attraktiven Marktes kann nicht durch den Umbau des bestehenden Marktes erreicht werden. Hierfür sind Größe und Zuschnitt der vorhandenen Grundstücke nicht geeignet. 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 der Kundenstamm in dieser Zeit z. T. unwiederbringlich abwandern.

Ein geeigneter Grundstückszusammenhang an einem integrierten Standort 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. Desweiteren bietet der nun gewählte Standort auch den Vorteil, dass Kunden aus den Nachbargemeinden von der B 13 aus den Markt anfahren können, ohne innerörtlichen Verkehr zu erzeugen.

Wegen der topographischen Lage steht auch kein geeignetes Grundstück außerhalb des Überschwemmungsgebietes zur Verfügung.

7.2 Lage im Überschwemmungsgebiet

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 die ausnahmsweise Zulassung von Bauleitplänen 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.

Im wasserrechtlichen Antrag werden die Kriterien des § 78 Abs. 2 WHG, Nrn. 1 bis 9 vollständig abgearbeitet. Eine ausführliche Zusammenfassung ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Hier wird die sog. "Alternativenprüfung" d. h. der Nachweis gem. § 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG, dass "keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können" ausführlicher zusammengefasst.

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

7.2.1 Alternativenprüfung

Die Alternativenprüfung des wasserrechtlichen Antrags erfolgt in zwei Stufen: zuerst werden alle Teile des Gemeindegebiets (Bebauter Bereich, angrenzende Flächen, dezentrale Standorte) nach möglichen Standorten abgesucht. Die iden-

tifizierten Standorte werden dann in der 2. Stufe näher untersucht, soweit sie nicht schon in Stufe 1 ausgeschlossen werden.

Stufe 1

Im bebauten Bereich ("Dorfgebiet Randersacker") wird nur die Fläche des bestehenden Marktes an der Theilheimer Straße als mögliche Fläche identifiziert. („Standort A“). Andere Standorte ausreichender Flächengröße existieren nicht.

In den an Randersacker grenzenden Flächen werden die Weinbergshänge wegen der bautechnischen Probleme (u. a. Grundwasser) und aus Gründen des Landschaftschutzes ausgeschlossen.

Eine mögliche Fläche am Ortsrand stellt die tatsächlich ausgewählte Fläche des Plangebiets dar („Standort B“). Eine weitere Fläche am nördlichen Ortsausgang böte zwar mit Einschränkungen die Grundfläche für die Bebauung („Standort D“), ist aber im FNP naturschutzrechtlich belegt und wird daher von der weiteren Prüfung ausgeschlossen. Die übrigen Ortsausgänge sind topographisch ungeeignet.

Als "Dezentraler Standort" wird das geplante Gewerbegebiet „Am Sonnenstuhl“ („Standort C“) ausgewählt. Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes an anderer Stelle im Überschwemmungsgebiet ("Teufelskeller", „Standort E“) wird wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet ausgeschlossen. Die Errichtung in Lindelbach ("Standort F“) wird als nicht sinnvoll angesehen, weil andere Märkte in der Nachbargemeinde Gerbrunn näher gelegen sind.

Stufe 2

Für die Stufe 2 der Untersuchung verbleiben nur die Standorte A, B und C. Für die Standorte werden im Text folgende Vor- und Nachteile angeführt.

Standort A: bestehender Lebensmittelmarkt

Vorteile	Nachteile
für den Großteil der Bevölkerung zu Fuß erreichbar	Modernisierung in jedem Fall notwendig
auch von auswärtigen Kunden anfahrbar, ohne zusätzliches Verkehrsaufkommen im Ortskern zu erzeugen	erforderliche Abmessungen des Neubaus nicht mit der geforderten Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück realisierbar (Variantenprüfung liegt vor.)
	Grundwasserprobleme bei etwaiger Errichtung einer Tiefgarage
	Abriss und Neuaufbau an gleicher Stelle führen zur Betriebsunterbrechung und damit zum Verlust von Kunden, und einem einjährigem Einkommensverlust des Betreibers

Standort B: „Obere Hofstatt Süd“

Vorteile	Nachteile
erforderliche Abmessungen des Neubaus und geforderte Anzahl der Stellplätzen auf dem Grundstück	Lage im Außenbereich

realisierbar	
verkehrliche Anbindung für Lieferverkehr ist optimal	Lage im Überschwemmungsgebiet des Mains
für den Großteil der Bevölkerung zu Fuß erreichbar	
auch von auswärtigen Kunden anfahrbar, ohne zusätzliches Verkehrsaufkommen im Ortskern zu erzeugen	
Oberflächenabfluss wird durch die Anlage einer Regenrückhaltung ausgeglichen.	

Standort C: Gewerbegebiet „Am Sonnenstuhl“

Vorteile	Nachteile
erforderliche Abmessungen des Neubaus und geforderte Anzahl der Stellplätzen auf dem Grundstück realisierbar	etwa 1,2 km südlich von Randersacker; nicht zu Fuß erreichbar; kein durchgängiger Fahrradweg
keine benachbarte Wohnbebauung; keine Lärmbelästigung durch Lieferbetrieb	

Im Antrag wird folgende Schlussfolgerung gezogen:

"In der Abwägung der vorbeschriebenen Gründe und Zwänge bleibt festzustellen, dass der Standort "B" vor allem aufgrund seiner Nähe zur Ortschaft die einzige Möglichkeit schafft, die Nahversorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

8 Umweltbericht

8.1 Einleitung

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

8.2 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 statt.

8.3 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. 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.

8.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Baugebiet „Obere Hofstatt Süd“ befindet sich südlich der Ortslage Randersacker auf einer Höhe von ca. 173m über NN. Das Baugebiet selbst, besteht derzeit aus landwirtschaftlicher Nutzfläche, Acker. Das Gebiet ist von einer Staatsstraße (vordem Bundesstraße) und einer Kreisstraße sowie Acker umgeben.

8.4.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Das Gebiet liegt im Naturraum der Mainfränkischen Platten, innerhalb der Untereinheit „Maintalau“. 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. Die Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet dient aufgrund seiner unversiegelten Fläche und des Bewuchses der Kaltluftentstehung. Während der zeitweisen Brachlage des Ackers verringert sich jedoch auch die Kaltluftbildung. Die Fläche hat aufgrund ihrer Lage außerhalb von Randersacker und da der Main als große Frischluftquelle zur Verfügung steht, nur sehr geringe bis keine Bedeutung für die Kaltluftzufuhr von Randersacker.

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 kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Diese ziehen kleinräumig eine gesteigerte Erwärmung der Oberflächen nach sich. Insgesamt wird durch die Inanspruchnahme von derzeit ackerbaulich genutzten 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.

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.

8.4.2 Schutzgut Boden

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.

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 Baugebietes.

Die Grundflächenzahl und die Sondergebietsgröße 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.

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.

8.4.3 Schutzgut Wasser

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 in den Main abgeschlagen.

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.

Überschüssiges Regenwasser kann über den Mischwasserkanal ablaufen.

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.

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.

8.4.4 Schutzgut Tiere

Beschreibung

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

Aktuell werden die Grundstücke des Planungsgebiets landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Durch die langjährige ackerbauliche Nutzung der Flächen, sind ausschließlich temporär wechselnde Kulturpflanzen vorhanden. Besonders störungsempfindliche Arten oder solche mit speziellen Ansprüchen an ihren Lebensraum sind im Bereich des Baugebiets nicht zu erwarten.

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.

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: Säugetiere, Lurche, Fische, Libellen, Käfer, Falter, Schnecken und Muscheln.

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

Momentan wird der Planungsbereich intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Es ist somit insbesondere mit wiesen- und ackerbrütenden Vögeln zu rechnen.

Zusammenfassend kann nach Ortsbegehung festgestellt werden, dass das Acker- und Wiesen- Gelände im geplanten Sondergebiet für die heimische Avifauna keine herausragende Rolle spielt. Lebensräume für seltene, bestandsbedrohte Arten sind nicht betroffen.

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.

Es kommt in dem Gebiet durch den geplanten Eingriff zum Wegfall von Acker- und Wiesen- Flächen. Da das Wiesen- und Acker- Gelände im geplanten Sondergebiet für die heimische Avifauna jedoch keine herausragende Rolle spielt, sind auch keine Lebensräume für seltene, bestandsbedrohte Arten betroffen.

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

Es ist weitgehend ausgeschlossen, dass durch das Sondergebiet 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.

Es liegen keine Biotop- und Naturdenkmäler gemäß § 30 BNatSchG in dem Gebiet vor.

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

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 Bedeutung der landwirtschaftlichen Nutzflächen als potentielle Brutstätten für bodenbrütende Vogelarten ist der Baubeginn verbindlich im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. vorzusehen.

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

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

8.4.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung

Die betroffene Baufläche liegt am Rande des Ortes Randersacker. Das geplante Sondergebiet befindet sich in unmittelbarer Umgebung zur B13 und WÜ1 sowie landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Erholungsfunktion besteht im geplanten Sondergebiet nicht. Bestehende Wege und Straßen können nur als Zugang zur freien Landschaft bzw. zum Main dienen.

Auswirkungen

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

Die Ausweisung des Sondergebietes wird sich nur im geringen Maß negativ auf die Güter Landschaftsbild und Erholung auswirken, da die Flächen außerhalb von bedeutenden Erholungsräumen liegen und das Gebiet ausreichend eingegrünt wird.

Zur weiteren Minderung dieser Auswirkungen werden 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.

Maßnahmen

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

8.4.6 Schutzgut Mensch – Lärm, Immissionen

Beschreibung

Durch die direkt angrenzende St2449 (B13) und Wü1 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 die landwirtschaftliche Nutzung kommt es phasenweise und durch den Straßenverkehr auf den angrenzenden Straßen dauerhaft zu Geräuscheinwirkungen.

Insgesamt sind die Flächen bezüglich Lärm und Immissionen bereits vorbelastet.

Auswirkungen

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

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.

Maßnahmen

Für die Erschließung des geplanten Baugebietes außerhalb der Ortslage Randersacker werden keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft sowohl Verkehrslärm, der auf das Baugebiet einwirkt, als auch Lärm, der vom Baugebiet auf benachbarte Bebauung einwirkt.

8.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im Baugebiet selbst befinden sich keine Baudenkmäler oder Denkmalensembles.

In rund 700 m Entfernung, nördliche Richtung, liegt das Ensemble „Ortskern Randersacker“ mit seiner landschaftsprägenden 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.

Auswirkungen

Eine direkte Sichtbeziehung zum Denkmalensemble und Einzeldenkmal besteht nicht. Innerhalb der Entfernung 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 Baudenkmälern, Nutzung von Baudenkmälern und Maßnahmen an Baudenkmälern werden von der Planung nicht berührt.

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

Maßnahmen

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sowie die Untere Denkmalschutzbehörde, Würzburg sind bei allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisfragen nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/ Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich 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.

8.5 Status-Quo-Prognose

Die Status quo Prognose umreißt die denkbare Entwicklung des Planungsgebietes ohne die geplante Neuordnung bzw. Umnutzung der derzeit bestehenden Ackerflächen. In diesem Fall würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Eine Bebauung in den Parzellen wäre nicht möglich. Damit könnte der Markt Randersacker seine städtebaulichen Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung nicht realisieren.

Alle hier dargestellten im Zuge der geplanten Maßnahmen entstehenden Auswirkungen auf die Umwelt würden ohne Ausweisung des Sondergebietes nicht auftreten.

8.6 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 Umweltbelange 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.

9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Ausgleich des Eingriffs kann nicht vollständig auf dem Vorhabengrundstück erreicht werden. Im Bebauungsplan werden externe Flächen zugeordnet, über die der Markt Randersacker verfügt und für die eine sinnvolle Aufwertung möglich ist.

10 Immissionen und Emissionen

Im Bebauungsplan werden die Auswirkungen des Marktes hinsichtlich der Schallemissionen auf die Nachbarbebauung näher untersucht.

Weitere Aspekte wie schädliche Immissionen in das Plangebiet oder andere Formen der Emissionen (Geruch, Staub, etc.) erscheinen nicht relevant.

11 Verkehrliche Erschließung

11.1 LKW- und PKW-Verkehr

Das vorhandene Straßensystem ist für die geplante Nutzung hinsichtlich der innerörtlichen und überörtlichen Erreichbarkeit ausreichend leistungsfähig.

11.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Am geplanten Standort gibt es eine Bushaltestelle. Das Fahrplanangebot ist aber sehr gering und auf den Schülertransport bezogen. Für den innerörtlichen Verkehr erscheint es ohne Bedeutung. Randersacker ist ansonsten gut in den Würzburger ÖPNV eingebunden (Haltestellen Teufelskeller und Maingasse).

11.3 Ruhender Verkehr

Der durch die geplante Nutzung entstehende Stellplatzbedarf muss auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden.

12 Technische Erschließung

12.1 Abwasser und Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück wird in einer Mulde westlich des bebauten Bereichs versickert.

Für das Schmutzwasser wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein neuer Kanal errichtet, der jenseits der Bundesstraße an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen wird. Der in der Straße Am Sonnenstuhl vorhandene Kanal wird ebenfalls eingebunden.

13 Flächenbilanz

Sonderbaufläche	0,93 ha
Private Grünflächen	<u>0,25 ha</u>
Summe Plangebiet	1,18 ha
