

Markt Randersacker

14. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

aufgestellt:	02.07.2014
Fassung vom:	12.11.2014
geändert:	25.03.2015
	18.04.2018
	26.06.2019
red. geändert:	11.12.2019

Anlass der Planung

Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans

Aufgrund aktueller Planungsüberlegungen zur gewerblichen Entwicklung der Marktgemeinde Randersacker wird eine Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktgemeinderates Randersacker hat daher in seiner Sitzung am 30.07.2014 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern, um ihn den aktuellen Erfordernissen anzupassen.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg beauftragt.

Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Randersacker mit seinem Ortsteil Lindelbach ist ein attraktiver Wohnort mit knapp 3.400 Einwohnern, der rund 5 km südöstlich des Oberzentrums Würzburg im Maintal gelegen ist. Als Wohnort verfügt Randersacker über wichtige zentrale Einrichtungen für seine Wohnbevölkerung wie Grundschule, Kindergarten, Bücherei, Sport- und Freizeitanlagen, Ärzte und Einzelhandelsgeschäfte. Hinzu kommen diverse gewerbliche Betriebe, die das örtliche Wirtschaftsleben prägen, sowie zahlreiche touristische Einrichtungen wie z.B. Weingüter, Gaststätten, Museen und Wohnmobilstellplätze.

Der allgemeine Trend einer schrumpfenden und älter werdenden Bevölkerung ist auch im Markt Randersacker ablesbar. So lassen die statistischen Einwohnerzahlen für Randersacker eine leichte Bevölkerungsabnahme seit dem Jahr 2000 und eine Erhöhung des Seniorenanteils an der Gesamtbevölkerung erkennen. Gleichzeitig ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit dem Jahr 2000 nahezu unverändert bei 280 Beschäftigten geblieben (Datenquelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

Langfristiges Ziel des Marktes Randersacker ist die Stabilisierung der Einwohnerentwicklung durch Vorhaltung eines attraktiven Wohnraumangebots. Gleichzeitig sollen wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze gesichert und neu geschaffen werden, was ebenfalls zur Erhöhung der Wohnattraktivität und damit zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung beiträgt.

Bislang besteht in Randersacker nur ein begrenztes Angebot an gewerblichen Arbeitsplätzen. Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen für einheimisches und neues ansiedlungswilliges Gewerbe sieht die Marktgemeinde Randersacker als unabdingbare Voraussetzung dafür an, die wirtschaftliche Basis vor Ort zu stärken und zusätzliche Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzungen beabsichtigt der Markt Randersacker, attraktive Gewerbeflächen für einheimisches und neues ansiedlungswilliges Gewerbe im Anschluss an das bereits bestehende, noch ca. 6,5 ha bebaubare Fläche umfassende Gewerbegebiet im Süden von Randersacker auszuweisen. Die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass sich der Markt Randersacker in sehr verkehrsgünstiger Lage unmittelbar an der Autobahnausfahrt „Randersacker“ der A 3 Nürnberg - Frankfurt befindet und somit langfristig als attraktiver Standort für gewerbliche Unternehmen anzusehen ist. Der Standort Randersacker leistet damit auch einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung des Verdichtungsraums Würzburg, in dem nur noch begrenzt verkehrsgünstig gelegene Flächenpotenziale für die gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Entsprechend muss der Markt Randersacker eine vorausschauende Gewerbegebietsplanung betreiben, was eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich macht.

Der Markt Randersacker geht dabei von der Überlegung aus, dass durch die Vorhaltung eines ausreichend großen und kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächenangebots in verkehrsgünstiger Lage neue gewerbliche Ansiedlungen realisiert und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden können. Diesbezüglich sind die in der 14. FNP-Änderung geplanten Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe zur A 3 als idealer Standort anzusehen, der das noch verfügbare Gewerbeflächenpotenzial von 6,5 ha im bestehenden Gewerbegebiet sinnvoll ergänzt. Alternative Standorte stehen aufgrund der topographischen, siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Verhältnisse im Marktgemeindegebiet Randersacker nicht zur Verfügung. So bestehen im übrigen Marktgemeindegebiet Restriktionen aus ökonomischer Sicht (zu geringes Flächenpotenzial mit

ungünstiger Erschließung) und aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Immissionskonflikte durch größere Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen).

Ziel des Marktes Randersacker ist es, die geplanten Gewerbeflächen bedarfs- und abschnittsweise zu entwickeln.

Aktuell gibt es bereits konkrete Anfragen mehrerer Gewerbebetriebe (darunter u.a. eine Drogerie, ein kleinerer Hochbaubetrieb, ein sozialer und medizinischer Dienstleister sowie ein Kfz-Sachverständiger, der ein Büro mit Prüfhalle errichten will), die ein Ansiedlungsinteresse bekundet haben. Ausschlaggebend hierfür ist die hohe Standortgunst der im Rahmen der 14. FNP-Änderung neu geplanten Gewerbeflächen mit direktem Anschluss an die A 3. Die Planung erhöht die Attraktivität des Gewerbebestands Randersacker insgesamt und verbessert zugleich die verkehrliche Erschließung der bereits bestehenden Gewerbeflächen.

Planungsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Grundlage der Flächennutzungsplanänderung sind folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Stand der Bauleitplanung

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 inzwischen durch mehrere Änderungen ergänzt.

Im Rahmen der 9. Änderung vom 17.03.2006 erfolgte u.a. die Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan des Marktes Randersacker.

Die letzten Änderungen des Flächennutzungsplans bezogen sich auf den Edeka-Neubau in Randersacker (12. Änderung) und die Erweiterung des Baugebiets Lindelbach-Nordwest (13. Änderung).

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Randersacker liegt im Süden von Randersacker im Anschluss an das gemeindliche Gewerbegebiet. Es handelt sich dabei um mehrere Grundstücke in unmittelbarer Nähe zur Autobahnausfahrt „Randersacker“ der A 3 Nürnberg - Frankfurt mit einer Fläche von insgesamt rund 13 ha.

Erläuterung der Planänderung

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan in der Fassung der 9. Änderung vom 17.03.2006 größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nur ein kleiner Teilbereich im Nordwesten des Änderungsbereichs ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt; vier weitere kleine Teilbereiche innerhalb des Änderungsbereichs sind als Biotop (Biotop Nr. 22.02, 22.17 und 22.18 sowie Teilfläche des Biotops Nr. 22.15) ausgewiesen. An den Änderungsbereich grenzen im Norden vor allem Gewerbegebiet sowie teilweise Sondergebiet (Sportanlage Sonnenstuhl),

im Osten Fläche für die Landwirtschaft, im Westen die Staatsstraße St 2449 sowie im Süden die Autobahnzufahrt zur Bundesautobahn A 3 an. Westlich der Staatsstraße St 2449 befindet sich das Überschwemmungsgebiet des Mains mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung.

Regionalplanung

Der Änderungsbereich liegt gemäß dem Regionalplan 2 für die Region Würzburg in landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, ist aber in seinem unmittelbaren Umfeld durch die vorhandenen Verkehrsstrassen (St 2449 und A 3 mit Autobahnausfahrt) bereits stark überformt und in seinem Landschafts- und Erholungswert sehr eingeschränkt. Insofern ist eine Inanspruchnahme des Änderungsbereichs für die aus gemeindlicher Sicht nötige, an einem anderen Standort nicht realisierbare Ausweitung der gewerblichen Entwicklung auch unter Abwägung mit dem konkurrierenden Belang des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets vertretbar.

Änderung des Flächennutzungsplans

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird die Fläche im Änderungsbereich als „Gewerbliche Baufläche“ (G) ausgewiesen. Am Rand der gewerblichen Baufläche werden zur Staatsstraße St 2449 und zur Autobahnzufahrt zur A 3 hin Grünflächen ausgewiesen.

Erschließung

Mit Blick auf die zukünftige Anbindung der geplanten Gewerbefläche an den überörtlichen Verkehr wurde im Jahr 2016 eine verkehrstechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Balling GmbH, Würzburg, durchgeführt (ergänzt durch eine zusätzliche Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2017). Die verkehrstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass zukünftig neben der Erschließung der geplanten Gewerbefläche von der Kreisstraße WÜ 1 (Straße Am Sonnenstuhl) her eine zweite Erschließung von der Staatsstraße St 2449 (bisher B 13) her nötig ist.

Inzwischen liegt auch eine vom Staatlichen Bauamt Würzburg beauftragte Verkehrsuntersuchung zur B 13/ Anschlussstelle BAB 3 AS Randersacker (Ergebnisbericht vom Dezember 2018) vor, in der u.a. eine Kombi-Variante (Kreisverkehr mit zwei Bypässen an der nördlichen Anschlussstelle und Lichtsignalanlage an der südlichen Anschlussstelle) dargestellt wird. Der in der Kombi-Variante enthaltene Kreisverkehr mit zwei Bypässen wird im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung übernommen; zugleich wird eine Fläche für einen Pendlerparkplatz dargestellt, der den bisherigen Pendlerparkplatz an der B 13 ersetzen soll.

Neben der Erschließung über den Kreisverkehr von der St 2449 her soll weiterhin eine Erschließung von der Kreisstraße WÜ 1 (Straße Am Sonnenstuhl) her ermöglicht werden.

Die konkrete Ausgestaltung der Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Grundlage der o.g. verkehrstechnischen Berechnungen und Untersuchungen in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg und der Autobahndirektion Nordbayern. In der Bebauungsplanung wird dafür Sorge getragen, dass kein Durchfahrts- und Abkürzungsverkehr im Gewerbegebiet entsteht.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereichs mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sowie die Abwasserbeseitigung können über das Leitungs- und Erschließungsnetz der nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche sichergestellt werden.

Altlasten

Im Änderungsbereich liegen ehemalige Sandgruben, die verfüllt wurden. Aus ähnlichen Fällen an anderer Stelle ist bekannt, dass diese Gruben häufig mit nicht geeigneten Abfällen verfüllt wurden. Aufgrund dessen waren diese Flächen zunächst als Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) anzusprechen.

Mit Blick auf die o.g. Flächen (mit Altablagerungen wie Bauschutt, Hausmüll oder bodenähnlichen Auffüllungen verfüllte Flächen) wurde im Jahr 2017 eine Detailuntersuchung Altlasten vom Büro GMP Geotechnik GmbH & Co.KG in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden

durchgeführt. Die in dieser Untersuchung enthaltenen Empfehlungen im Hinblick auf die zukünftige bauliche Nutzung im Plangebiet sind im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu beachten.

Nach Abschluss der Detailerkundung konnte ein Großteil der o.g. Flächen nutzungsbedingt aus dem Altlastenverdacht entlassen werden. Für eine Fläche im Südosten des Änderungsbereichs besteht allerdings eine LHKW-Grundwasserverunreinigung, für die noch eine abschließende Detailerkundung durchgeführt werden muss. Diese Fläche ist daher weiterhin als Altlastenverdachtsfläche anzusprechen.

Des Weiteren ist für die Altablagerungsflächen (Hausmüll) nördlich der Kreisstraße WÜ 1 eine Neubewertung im Hinblick auf eine zukünftige bauliche Nutzung erforderlich.

Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Rund 120 m nördlich des Änderungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal D-6-6225-0139 Brandgräber der Hallstattzeit.

Weitere Hinweise über Bodendenkmäler im Änderungsbereich liegen nicht vor.

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.

Telekommunikation

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sollten die erforderlichen Maßnahmen so auf die Anlagen der Telekom abgestimmt werden, dass die Aufwendungen der Telekom bei der Ausführung der Planung möglichst gering gehalten werden.

Immissionsschutz

Im Änderungsbereich sind lagebedingt keine Immissionskonflikte mit angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen zu erwarten.

Vom Plangebiet gehen Lärmemissionen aus, die auf das nördliche Sondergebiet Sport sowie auf den Campingplatz „Kalte Quelle“ und Kleingärten im Stadtgebiet Würzburg einwirken. Weitere Einwirkungen können sich für einzelne Einrichtungen bzw. Anwohner entlang der Kreisstraße WÜ 1 (Straße Am Sonnenstuhl) ergeben, darunter ein Schlafzentrum, eine Firma aus dem Bereich der Schlafmedizin mit integriertem Wohn- und Bürogebäude und ein Weingut. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die schalltechnische Verträglichkeit zu untersuchen.

Auf das Plangebiet wirken Immissionen in Form von Lärm vom nördlichen Sondergebiet Sport, sowie Verkehrslärm und Abgase von den angrenzenden Verkehrswegen A 3 und St 2449 sowie der Kreisstraße WÜ 1 ein. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Lärmgutachten zu beauftragen, in dem die lärmtechnischen Auswirkungen der Planung auf mögliche schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 im Plangebiet untersucht werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist auch eine aktuelle lufthygienische Betrachtung für das Plangebiet durchzuführen, soweit Betriebsinhaberwohnungen nicht ausgeschlossen werden.

Zur Reduzierung der Lärmimmissionen und der Abgasimmissionen sieht die Planung Grünzonen entlang der Autobahnzufahrt zur A 3 sowie der St 2449 vor, die das Plangebiet von den Verkehrswegen abschirmen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein ausreichender Schallschutz der geplanten Gewerbeflächen durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten. Der Bemessung von Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Anschlussstelle Randersacker der BAB A 3 dienen folgende Angaben der Autobahndirektion Nordbayern:

AS Würzburg-Heidingsfeld – AS Randersacker

1. Verkehrsbelastung lt. SVZ DTV 2015	72.724 Kfz./ 24 Std.
2. Prognosebelastung für 2020	90.000 Kfz./ 24 Std.
3. Lkw-Anteile (Tag/Nacht)	20 / 35 %
4. Steigung kleiner als	5 %

AS Randersacker – AS Rottendorf

1. Verkehrsbelastung lt. SVZ DTV 2015	73.655 Kfz./ 24 Std.
2. Prognosebelastung für 2020	85.000 Kfz./ 24 Std.
3. Lkw-Anteile (Tag/Nacht)	20 / 35 %
4. Steigung kleiner als	5 %

Vorgaben der Autobahndirektion Nordbayern

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie das Errichten von Hochbauten dürfen gem. § 9 Abs. 1 FStrG grundsätzlich nur außerhalb der 40m-Bauverbotszone der BAB A 3 und der Anschlussstelle errichtet werden.
2. Werbeanlagen, die zu einer Ablenkung von Verkehrsteilnehmern und somit zu einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen können, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.
3. Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbelichtung, Parkplatzbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung) sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 3 und der Anschlussstelle nicht geblendet werden können.
4. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
5. Von geplanten Maßnahmen dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 3 und der Anschlussstelle beeinträchtigen können.
6. Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerungsanlage der BAB A 3 zugeführt werden.

Vorgaben des Staatlichen Bauamts Würzburg

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Bei der Erschließung des Gewerbegebiets ist zu beachten, dass die Einmündungen gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL)“ mittels Linksabbiegestreifen auszubilden sind. Die Planungen hierfür sind mit dem Staatlichen Bauamt im Detail rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen. Die Durchführung der Baumaßnahmen ist in einer Ausbavereinbarung zwischen dem Markt Randersacker und dem Staatlichen Bauamt zu regeln. Für die entstehenden Mehrflächen werden Ablösekosten berechnet.
2. Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie das Errichten von Hochbauten dürfen gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG grundsätzlich nur außerhalb der 20 m - Anbauverbotszone der St 2449 und der 15 m - Anbauverbotszone der WÜ 1 errichtet werden.
3. Werbeanlagen, die zu einer Ablenkung von Verkehrsteilnehmern und somit zur Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen können, dürfen sowohl entlang der St 2449 als auch entlang der WÜ 1 innerhalb der Anbauverbotszonen nicht errichtet werden. Auf § 33 der Straßenverkehrsordnung (StVO) wird verwiesen.
4. Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der St 2449 und auf der WÜ 1 nicht geblendet werden.
5. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
6. Die Entwässerung der Straßengrundstücke darf nicht beeinträchtigt werden. Die bestehende Straßenentwässerungsanlage ist unverändert zu belassen. Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden.

Überschwemmungsgebiet

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains. Dieses Überschwemmungsgebiet wurde für ein Hochwasser ermittelt, das einmal in 100 Jahren zu erwarten ist.

Grünordnung

Zur Abschirmung des Gewerbegebiets zur Bundesstraße St 2449 und zur Autobahnzufahrt zur A 3 hin werden straßenbegleitend rund 25 - 40 m breite Grünflächen ausgewiesen.

Die weitere Grünordnung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Die im Änderungsbereich überplante Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die überplanten Biotope sind an anderer Stelle im Marktgemeindegebiet zu ersetzen.

Eingriff / Ausgleich

Zum Ausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen zu treffen. Grundsätzlich sind für den Ausgleich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich folgender Flächen der Gemarkung Randersacker vorzusehen (siehe auch Ausführungen im Umweltbericht):

Fl.Nr. 3541 Am Holzberg (ca. 0,45 ha):

Erhalt des Offenlandes, Entwicklung der Fläche zu artenreichem Extensivgrünland ohne Düngung

Fl.Nrn. 6433, 6434, 6436, 6476 Westrothenäcker, Fl.Nrn. 6463 und 4766 Westrothen, Fl.Nr. 4765 Nähe Euweg (ca. 6,11 ha):

Verbesserung des Biotopverbundes zwischen naturnahen Lebensräumen, Erhöhung der Strukturvielfalt in den landwirtschaftlich genutzten Bereichen, Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung (Grünlandnutzung), extensive Nutzung von Ackerrandstreifen und von Wegrändern, Pflanzung von Obstbaumreihen entlang von Wegen, Anlage von Gehölzstrukturen, Nutzung z.B. durch extensive Rinderhaltung (vgl. Landschaftsplan Randersacker, S. 36).

Fl.Nrn. 1594, 3794 und 3794/3 Jakobsbach, Fl.Nrn. 2881 und 2882 Dabug, Fl.Nr. 3534 Am Holzacker, Fl.Nr. 3535 Holzberg (ca. 2,93 ha):

Renaturierung von Bachläufen (Ufergehölze, Uferrandstreifen, Hochstaudenfluren, Verlandungsröhrichte)

Artenschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht vollständig, einschließlich evtl. notwendiger CEF- und FCS-Maßnahmen durchzuführen und im Bebauungsplan darzustellen. Notwendige CEF- und FCS-Maßnahmen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen.

Luftaustausch

Da an das Plangebiet Weinbergshänge angrenzen, für die ein ausreichender Kaltluftabfluss zu gewährleisten ist, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, dass eine Riegelwirkung von Gewerbebauten bezüglich des Luftaustauschs im Maintal verhindert wird. Entsprechende Festsetzungen, die etwa eine aufgelockerte Bauweise mit Freiflächen für den Kaltluftabfluss beinhalten, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

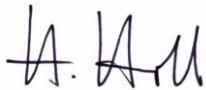
Umweltbericht

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen wurde die Behandlung der umweltschützenden Belange im BauGB 2004 (EAG Bau) neu geregelt. Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar und ist unverzichtbarer Teil der Begründung der Bauleitpläne (§ 2a BauGB).

Auf der Flächennutzungsplanebene ist ein eigener Umweltbericht erstellt worden, der Teil der Begründung ist. In diesem Umweltbericht werden auch Aussagen zum erforderlichen Kompensationsbedarf (naturschutzfachliche Eingriffsregelung) getroffen.

Flächenbilanz

Nutzung	Bisherige Darstellung	Zukünftige Darstellung
Gewerbl. Baufläche (G)	-	8,93 ha
Grünfläche	0,70 ha	2,96 ha
Straßenverkehrsfläche	1,10 ha	1,06 ha
Fläche für die Landwirtschaft	11,15 ha	-
Änderungsbereich gesamt	12,95 ha	12,95 ha



Würzburg, 11.12.2019, HWP Holl Wieden Partnerschaft

Durchführung des Verfahrens

Änderungsbeschluss

Der Bau- und Unterausschuss des Marktgemeinderates Randersacker hat in seiner Sitzung am 30.07.2014 die 14. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.11.2014 fand in der Zeit vom 24.11.2014 bis einschließlich 15.12.2014 statt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.11.2014 fand in der Zeit vom 24.11.2014 bis einschließlich 15.12.2014 statt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 13.11.2014 beteiligt und dabei ergänzend aufgefordert, sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Landratsamt Würzburg (Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Kreisstraßenverwaltung, Wasserrecht, Kreisbrandrat, Gesundheitsamt)
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Dienstort Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Autobahndirektion Nordbayern
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
- Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd
- Mainfranken Netze GmbH, Würzburg
- MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH, Nürnberg
- PLE doc GmbH, Abteilung Leitungsauskunft, Essen
- Zweckverband Fernwasserversorgung Franken
- Zweckverband Abwasserbeseitigung Großraum Würzburg
- Zweckverband Abwasserbeseitigung Randersackerer Gruppe
- Team Orange, Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Würzburg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Würzburg
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Bezirksgeschäftsstelle Unterfranken

Darüber hinaus wurden auch folgende Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB an der Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt:

- Stadt Eibelstadt
- Stadt Ochsenfurt
- Stadt Würzburg
- Gemeinde Gerbrunn
- Gemeinde Theilheim
- Gemeinde Winterhausen

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 25.03.2015 erfolgte in der Zeit vom 07.04.2015 bis einschließlich 08.05.2015 zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Randersacker.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Erneute öffentliche Auslegung

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 18.04.2018 erfolgte in der Zeit vom 14.05.2018 bis einschließlich 15.06.2018 zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Randersacker.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Erneute öffentliche Auslegung

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 26.06.2019 erfolgte in der Zeit vom 22.07.2019 bis einschließlich 23.08.2019 zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Randersacker.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Feststellungsbeschluss

Der Markt Randersacker hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 11.12.2019 die 14. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der redaktionell geänderten Fassung vom 11.12.2019 festgestellt.

Randersacker, den 10.02.2020

(Siegel)

.....
Michael Sedelmayer, 1. Bürgermeister

Genehmigung

Mit Schreiben vom 13.05.2020 (Az FB22-610.1-PLP-2014-41) hat das Landratsamt Würzburg mitgeteilt, dass für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Randersacker mit Ablauf des 10.05.2020 nach § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB die Genehmigungsfiktion eingetreten ist. Diese Genehmigungsfiktion steht rechtlich der Erteilung der Genehmigung gleich.

(Genehmigungsvermerk)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 29.05.2020 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung und der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam.

Randersacker, den 29.05.2020

(Siegel)

.....

Michael Sedelmayer, 1. Bürgermeister