

Zusammenfassende Erklärung zum Verfahren und zu den Umweltbelangen gemäß § 6a BauGB

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese hat ergeben, dass mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans, welche die Ausweisung einer rund 9 ha großen gewerblichen Baufläche (G) sowie von rund 3 ha Grünfläche und rund 1 ha Straßenverkehrsfläche im Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet im Süden von Randersacker vorsieht, Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter verbunden sind.

Beim Schutzgut Natur werden durch die Realisierung der Planung teilweise Vegetationsstrukturen beseitigt und der Lebensraum für bestimmte Tierarten eingeschränkt. Die betroffenen Tierarten wurden im Rahmen einer faunistischen Bestandserhebung ermittelt. Insgesamt ergeben sich mittlere bis stärkere Auswirkungen, die durch Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich entsprechend zu kompensieren sind. Die Flächen für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen sind in der Planung entsprechend benannt. Eine weitere Konkretisierung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Beim Schutzgut Boden erfolgt durch die Planung eine teilweise Versiegelung von Flächen. Dadurch sind gewisse, jedoch nicht erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im Änderungsbereich zu erwarten. Mit Blick auf vorhandene Altablagerungen im Änderungsbereich ist auf eine Detailuntersuchung Altlasten zu verweisen, deren Empfehlungen im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind.

Beim Schutzgut Wasser ist ebenfalls auf die teilweise Versiegelung der Flächen durch die Planung zu verweisen. Dadurch können sich Auswirkungen auf den Grundwasserstand ergeben. Durch Baumaßnahmen können sich zudem zeitlich beschränkte Auswirkungen ergeben. Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser bei Einhaltung der Regeln der Technik nicht zu erwarten.

Bei den weiteren Schutzgütern Mensch, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Wirtschaftsgüter sind die zu erwartenden Auswirkungen als gering einzustufen. Mit Blick auf die verkehrsbedingten Auswirkungen der Planung für einzelne Anwohner bzw. Gewerbetreibende ist auf mehrere verkehrstechnische Untersuchungen zu verweisen, die im Zuge der Planung erstellt wurden. Zusätzlich sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die lärmtechnischen Auswirkungen der Planung in einem Lärmgutachten zu untersuchen. Zudem ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine lufthygienische Betrachtung für den Planbereich durchzuführen.

Beteiligung der Behörden und der Nachbarkommunen

Im Verfahren wurden 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (inkl. einzelne Fachstellen beim Landratsamt Würzburg) sowie 6 Nachbarkommunen beteiligt. Dabei wurden von verschiedenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange – so von der Regierung von Unterfranken (Höhere Landesplanungsbehörde), vom Regionalen Planungsverband Würzburg, vom Landratsamt Würzburg (Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Wasserrecht, Bodenschutz, Denkmalschutz, Kreisbrandrat, Kreisentwicklung), vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, vom Staatlichen Bauamt Würzburg, von der Autobahndirektion Nordbayern, vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, vom Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg, vom Bayerischen Bauernverband (Hauptgeschäftsstelle Unterfranken), von der Deutschen Telekom Technik GmbH, von der Mainfranken Netze GmbH, vom Bund Naturschutz in Bayern e.V. (Kreisgruppe Würzburg), vom Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., von der Stadt Ochsenfurt und von der Stadt Würzburg – Bedenken, Anregungen und Hinweise zur Planung vorgebracht, die sich vor allem auf folgende Punkte bezogen:

- Erfordernis einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung; erforderliche Darlegung des Bedarfs für Gewerbeflächen; Aufzeigen vorhandener Flächenpotenziale oder Standortalternativen; Hinweise zu Einzelhandelsansiedlungen im GE-Gebiet; Vermeidung einer nach dem LEP unzulässigen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben; Vermeidung nachteiliger Auswirkungen für den Altort (Regierung von Unterfranken/ Höhere Landesplanungsbehörde, Regionaler Planungsverband Würzburg, Landratsamt Würzburg/ Untere Bauaufsichtsbehörde)
- Lage des Änderungsbereichs in landschaftlichem Vorbehaltsgebiet; Erhaltung des Orts- und Landschaftsbilds (Regierung von Unterfranken/ Höhere Landesplanungsbehörde, Regionaler Planungsverband Würzburg, Bund Naturschutz in Bayern e.V./ Kreisgruppe Würzburg)

- Lage des Änderungsbereichs in unmittelbarem Anschluss an das Überschwemmungsgebiet des Mains (Regierung von Unterfranken/ Höhere Landesplanungsbehörde, Regionaler Planungsverband Würzburg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg)
- Erfordernis einer Bestandaufnahme zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung; Festsetzung notwendiger CEF- und FCS-Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Landratsamt Würzburg/ Untere Naturschutzbehörde, Bund Naturschutz in Bayern e.V./ Kreisgruppe Würzburg, Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.)
- Erfordernis konkreter Angaben zu Ausgleichsflächen/ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; Streichung einer Ausgleichsfläche wegen fehlender Aufwertbarkeit; Ausgestaltung von Ausgleichsflächen als Uferstreifen entlang von Gewässern (Landratsamt Würzburg/ Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Würzburg/ Wasserrecht)
- Immissionen/ Emissionen im Änderungsbereich (insb. verkehrsbedingte Immissionen/ Emissionen); erforderliche Untersuchung der lärmtechnischen Auswirkungen und schalltechnischen Verträglichkeit der Planung; Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen/ Lärmemissionskontingenten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung; erforderliche lufthygienische Betrachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Landratsamt Würzburg/ Untere Immissionsschutzbehörde, Stadt Würzburg)
- Altlastverdachtsflächen/ Altablagerungsflächen im Änderungsbereich (ehem. Sandgruben); erforderliche orientierende Untersuchung zum Gefährdungspotenzial ehem. Sandgruben als Altlastverdachtsflächen; Handlungsbedarf bzgl. LHKW-Verunreinigung in einem Teilbereich (Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Landratsamt Würzburg/ Bodenschutz, Landratsamt Würzburg/ Wasserrecht)
- Gewährleistung einer ausreichenden Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung; Umgang mit Niederschlagswasser; wasserrechtliches Verfahren (Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg)
- Verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs; erforderliche verkehrstechnische Untersuchungen als Grundlage für die Erschließung der Gewerbeflächen; Möglichkeit eines Kreisverkehrs am nördlichen Anschlussast der A 3 und an der B 13/ St 2449; Anbindung Pendlerparkplatz an Kreisverkehr (Staatliches Bauamt Würzburg, Autobahndirektion Nordbayern, Bayerischer Bauernverband/ Hauptgeschäftsstelle Unterfranken, Bund Naturschutz in Bayern e.V./ Kreisgruppe Würzburg)
- Vorgaben für Bereiche an der A 3 mit Anschlussstelle und an der B 13/ St 2449; Angaben zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen; Anbauverbots-/ Anbaubeschränkungszone entlang der Kreisstraße WÜ 1 (Staatliches Bauamt Würzburg, Autobahndirektion Nordbayern)
- Vermeidung von unnötigem Flächenverbrauch; sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Schutz von Biotopen; Sicherung des Luftaustauschs im Maintal (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg, Bayerischer Bauernverband/ Hauptgeschäftsstelle Unterfranken, Bund Naturschutz in Bayern e.V./ Kreisgruppe Würzburg)
- Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und der Weinbauwirtschaft; Vermeidung von Schäden durch Frost und Immissionen im Bereich von Rebflächen; Anpassungen bei Ausgleichsbedarf/ Ausgleichsmaßnahmen; Streichung einzelner Textpassagen im Umweltbericht (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg, Bayerischer Bauernverband/ Hauptgeschäftsstelle Unterfranken, Bund Naturschutz in Bayern e.V./ Kreisgruppe Würzburg)
- Flurneuordnungsverfahren und Neuordnungsmaßnahmen im Marktgemeindegebiet; Änderung des Eigentums, der Grenzen und der Flurnummern von Grundstücken (Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Landratsamt Würzburg/ Untere Naturschutzbehörde)
- Bodendenkmal im Änderungsbereich und Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Landratsamt Würzburg/ Untere Denkmalschutzbehörde, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)
- Richtlinien für die Berücksichtigung des Löschwasserbedarfs bei der Planung zentraler Wasserversorgungsanlagen (Landratsamt Würzburg/ Kreisbrandrat)
- Interkommunale Zusammenarbeit bei Gewerbegebietsplanungen (Landratsamt Würzburg/ Kreisentwicklung, Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg, Stadt Ochsenfurt)
- Telekommunikationslinien im Änderungsbereich (Deutsche Telekom Technik GmbH)
- Beleuchtung und Bepflanzung im Änderungsbereich; Sicherung von Fernmelderohren (Mainfranken Netze GmbH)
- Redaktionelle Anpassung von Verfahrensvermerken (Landratsamt Würzburg/ Untere Bauaufsichtsbehörde)

Die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden vom Marktgemeinderat beschlussmäßig behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Aufgrund der Abwägung erfolgten folgende Änderungen und Anpassungen der Planung:

- Ausweisung von gewerblicher Baufläche (G) statt Gewerbegebiet (GE) im Änderungsbereich
- Textliche Ergänzung in der Begründung bzgl. Planungserfordernis und Flächenbedarf sowie bzgl. Standortgunst und konkreter Anfragen ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe
- Textliche Ergänzung in Begründung und Umweltbericht bzgl. Lage des Änderungsbereichs in landwirtschaftlichem Vorbehaltsgebiet
- Beauftragung einer faunistischen Bestandserhebung als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; textliche Hinweise im Umweltbericht auf die o.g. Bestandserhebung; textliche Ergänzungen in Begründung und Umweltbericht bzgl. Festsetzung notwendiger CEF- und FCS-Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
- Ergänzungen bzgl. Lage von Ausgleichsflächen und Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Begründung, Umweltbericht und textlichen Festsetzungen; Streichung einer Ausgleichsfläche wegen fehlender Aufwertbarkeit und Benennung einer alternativen Ausgleichsfläche in Begründung und textlichen Festsetzungen
- Beauftragung verkehrstechnischer Untersuchungen als Grundlage für die Erschließung der Gewerbeflächen; textliche Hinweise in Begründung und Umweltbericht auf die o.g. Untersuchungen; Änderungen in der Planzeichnung und textliche Ergänzungen in der Begründung hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung (Erschließung über einen nicht in das Überschwemmungsgebiet des Mains hineinragenden Kreisverkehr am nördlichen Anschlussast der A 3 und an der B 13/ St 2449; Anbindung Pendlerparkplatz an Kreisverkehr; Ermöglichung einer zusätzlichen Erschließung von der östlich verlaufenden Kreisstraße WÜ 1 her)
- Beauftragung einer orientierenden Untersuchung zum Gefährdungspotenzial ehem. Sandgruben als Altlastverdachtsflächen im Änderungsbereich; textliche Hinweise in Begründung und Umweltbericht auf die o.g. Untersuchung; textliche Ergänzung bzgl. Altlastverdachtsflächen mit erforderlicher abschließender Detailerkundung und Ablagerungsflächen mit erforderlicher Neubewertung in Begründung und Umweltbericht; Kennzeichnung der Altlastverdachtsflächen/ Ablagerungsflächen in der Planzeichnung
- Beauftragung eines Lärmgutachtens und einer lufthygienischen Betrachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung; textliche Hinweise in Begründung und Umweltbericht auf die o.g. Untersuchungen; textliche Ergänzungen in Begründung und Umweltbericht bzgl. der auf den Änderungsbereich einwirkenden Immissionen und auf die vom Änderungsbereich ausgehenden Emissionen (insb. verkehrsbedingte Immissionen/ Emissionen)
- Textliche Ergänzung in der Begründung bzgl. der Vorgaben für an die A 3 und ihre Anschlussstelle und an die B 13/ St 2449 angrenzende Bereiche; Ergänzung der Angaben zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen in der Begründung; Nachtrag der Begrenzungslinien der Anbauverbots-/ Anbaubeschränkungszone entlang der Kreisstraße WÜ 1 in der Planzeichnung
- Anpassung von Grundstücksbezeichnungen/ Flurnummern in Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht
- Textliche Ergänzung in der Begründung bzgl. Bodendenkmal und Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG
- Textliche Ergänzung in der Begründung bzgl. Abstimmung von Maßnahmen mit Anlagen der Telekom
- Textliche Ergänzung in Begründung und Umweltbericht bzgl. Luftaustausch/ aufgelockerter Bauweise im Änderungsbereich
- Kleinere redaktionelle Anpassungen/ Ergänzungen in Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht, Streichung einzelner textlicher Passagen im Umweltbericht
- Redaktionelle Anpassung von Verfahrensvermerken

Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind Schreiben von neun privaten Einwendern – darunter Anwohner/ Unternehmen entlang der Kreisstraße WÜ 1, Mitglieder des Randersackerer Bauernverbands, der Weinbauverein Randersacker und vier Weingüter – eingegangen. In diesen Schreiben der privaten Einwender wurden vor allem Bedenken, Anregungen und Hinweise zu folgenden Punkten vorgebracht:

- Lage des Änderungsbereichs in landschaftlichem Vorbehaltsgebiet; Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und der Kulturlandschaft; Beeinträchtigung der Attraktivität des Premium-Weinorts Randersacker
- Vermeidung von unnötigem Flächenverbrauch; sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Beeinträchtigung vorhandener Weinbaubetriebe durch die Planung; mögliche Schäden durch Frost und Immissionen im Bereich von Rebflächen
- Verlust von Rebflächen aufgrund der Planung; Forderung nach Verzicht auf Ausweisung von Gewerbeflächen oberhalb der Kreisstraße WÜ 1
- Erfordernis einer erneuten faunistischen Bestandserhebung; Festsetzung notwendiger CEF-Maßnahmen
- Notwendigkeit des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft; erforderliche Prüfung des Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG; Schutz von Biotopen
- Immissionen/ Emissionen im Änderungsbereich (insb. verkehrsbedingte Immissionen/ Emissionen); erforderliche Untersuchung der lärmtechnischen Auswirkungen und schalltechnischen Verträglichkeit der Planung; Beanspruchung des Schutzstatus eines Krankenhauses für anliegendes Schlafzentrum an der Kreisstraße WÜ 1
- Altlastverdachtsflächen/ Altablagerungsflächen im Änderungsbereich (ehem. Sandgruben); erforderliche Festsetzungen in der Planung aufgrund der Empfehlungen in der orientierenden Untersuchung zum Gefährdungspotenzial ehem. Sandgruben als Altlastverdachtsflächen; erforderliche abschließende Detailerkundung für Altlastverdachtsfläche; erforderliche Neubewertung für Altablagerungsfläche; entstehende zusätzliche Baukosten für Bauwillige durch Bodenbelastungen
- Verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs; erforderliche erneute verkehrstechnische Untersuchung als Grundlage für die Erschließung der Gewerbeflächen; Forderung nach Verzicht auf zusätzliche Erschließung von der Kreisstraße WÜ 1 her; Berücksichtigung der Belange der an der Kreisstraße WÜ 1 anliegenden Privatleute und Unternehmen; Prüfung einer zusätzlichen Erschließung im Norden der geplanten Gewerbeflächen von der St 2449 her

Die seitens der Öffentlichkeit geäußerten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden vom Markt-gemeinderat beschlussmäßig behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Aufgrund der Abwägung erfolgten folgende Änderungen und Anpassungen der Planung:

- Textliche Ergänzung in der Begründung bzgl. Planungserfordernis und Flächenbedarf sowie bzgl. Standortgunst und konkreter Anfragen ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe
- Textliche Ergänzung in Begründung und Umweltbericht bzgl. Lage des Änderungsbereichs in landschaftlichem Vorbehaltsgebiet
- Beauftragung einer faunistischen Bestandserhebung als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; textliche Hinweise im Umweltbericht auf die o.g. Bestandserhebung; textliche Ergänzungen in Begründung und Umweltbericht bzgl. Festsetzung notwendiger CEF- und FCS-Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
- Ergänzungen bzgl. Lage von Ausgleichsflächen und Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Begründung, Umweltbericht und textlichen Festsetzungen; Streichung einer Ausgleichsfläche wegen fehlender Aufwertbarkeit und Benennung einer alternativen Ausgleichsfläche in Begründung und textlichen Festsetzungen
- Beauftragung einer orientierenden Untersuchung zum Gefährdungspotenzial ehem. Sandgruben als Altlastverdachtsflächen im Änderungsbereich; textliche Hinweise in Begründung und Umweltbericht auf die o.g. Untersuchung; textliche Ergänzung bzgl. Altlastverdachtsflächen mit erforderlicher abschließender Detailerkundung und Altablagerungsflächen mit erforderlicher Neubewertung in Begründung und Umweltbericht; Kennzeichnung der Altlastverdachtsflächen/ Altablagerungsflächen in der Planzeichnung

- Beauftragung verkehrstechnischer Untersuchungen als Grundlage für die Erschließung der Gewerbeflächen; textliche Hinweise in Begründung und Umweltbericht auf die o.g. Untersuchungen; Änderungen in der Planzeichnung und textliche Ergänzungen in der Begründung hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung (Erschließung über einen nicht in das Überschwemmungsgebiet des Mains hineinragenden Kreisverkehr am nördlichen Anschlussast der A 3 und an der B 13/ St 2449; Anbindung Pendlerparkplatz an Kreisverkehr; Ermöglichung einer zusätzlichen Erschließung von der östlich verlaufenden Kreisstraße WÜ 1 her)
- Beauftragung eines Lärmgutachtens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung; textliche Hinweise in Begründung und Umweltbericht auf das o.g. Gutachten; textliche Ergänzungen in Begründung und Umweltbericht bzgl. der auf den Änderungsbereich einwirkenden Immissionen und auf die vom Änderungsbereich ausgehenden Emissionen (insb. verkehrsbedingte Immissionen/ Emissionen)
- Textliche Ergänzung in Begründung und Umweltbericht bzgl. der von Lärm betroffenen Anlieger an der Kreisstraße WÜ 1
- Textliche Ergänzung in Begründung und Umweltbericht bzgl. Luftaustausch/ aufgelockerter Bauweise im Änderungsbereich
- Kleinere redaktionelle Anpassungen/ Ergänzungen in Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht

Prüfung von Planvarianten

Die Planung im Änderungsbereich sieht vor, das im Süden von Randersacker bereits bestehende Gewerbegebiet um weitere Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage (Nähe zur Autobahnausfahrt „Randersacker“ an der Bundesautobahn A 3) zu erweitern. Damit soll ein wichtiger Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität des Marktes Randersacker als Gewerbebestandort geleistet werden. Zugleich soll damit auch dazu beigetragen werden, die wirtschaftliche Entwicklung des Verdichtungsraums Würzburg, in dem nur noch begrenzt verkehrsgünstig gelegene Flächenpotenziale für die gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen, zu stärken.

Aufgrund der topographischen, siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Verhältnisse im Marktgemeindegebiet Randersacker bestehen aktuell keine Alternativen zur Planung. Die Ausweisung von Gewerbeflächen an anderer Stelle im Marktgemeindegebiet wäre weder aus ökonomischer Sicht (zu geringes Flächenpotenzial mit ungünstiger Erschließung) noch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (mögliche Immissionskonflikte durch größere Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen) zu empfehlen.

Ziel des Marktes Randersacker ist es, die geplanten Gewerbeflächen bedarfs- und abschnittsweise zu entwickeln. Aktuell gibt es bereits konkrete Anfragen mehrerer Gewerbebetriebe, 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 Gewerbebestandorts Randersacker insgesamt und verbessert zugleich die verkehrliche Erschließung der bereits bestehenden Gewerbeflächen.

Würzburg, 25.05.2020

HWP - Holl Wieden Partnerschaft, Würzburg

