Markt Randersacker

16. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung mit Umweltbericht

WEGNER
STADTPLANUNG

Markt Randersacker
Maingasse 9
97236 Markt Randersacker
T. 0931/7053-0
gemeinde@randersacker.bayern.de
https://www.randersacker.de

Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/99 13870
Fax 0931/99 13871

info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
B. Sc. Robin Röhl, Geograph
Dipl.-Geogr. Eva Liebich, Verkehrsentwicklungsplanerin

aufgestellt: 24.07.2024
geändert: 18.12.2024

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

A. Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes 4
A.1 Planungsanlass 4
A.2 Planungsrechtliche Situation 4
A.3 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs 4
A.4 Bisherige Darstellung im FNP 5
A.5 Beabsichtigte Darstellung im FNP 5
A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung 6
A.7 Natur und Landschaft 6
A.8 Flächenbilanz 6

B. Umweltbericht 7
B.1 Einleitung 7
B.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 10
B.3 Zusammenfassung der Bewertung 16
B.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 18
B.5 Methodische Hinweise 19

C. Hinweise zum Verfahren 19

A. Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes

A.1 Planungsanlass

Die Flurstücke im Änderungsbereich sind bislang als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan des Marktes Randersacker dargestellt. Früher wurden die Flächen durch einen Gärtnereibetrieb genutzt (Gewächshäuser). Der Gärtnereibetrieb entwickelte sich im Lauf der Jahre weiter und eröffnete ein Gärtnereicafé parallel zum normalen Betrieb der Gärtnerei. Vor einigen Jahren wurde der Gärtnereibetrieb dann vollständig eingestellt und das Gärtnereicafé wurde als „Biergarten am Glashaus“ weiterbetrieben. Im Jahr 2022 wurde das Grundstück verkauft, der Biergarten sollte unter neuer Leitung und mit neuem Konzept weitergeführt werden (Hugo’s Biergarten). Um eine Gaststättenerlaubnis zu erhalten, muss der Betrieb den aktuellen Anforderungen in Bezug auf Arbeitssicherheit, Hygiene und äußerem Erscheinungsbild angepasst werden. Derzeit besteht für den Betrieb eine vorläufige Gaststättenerlaubnis (befristete Genehmigung für 2 Jahre).

Durch den Entfall des Gärtnereibetriebes entspricht die geplante Nutzung nicht mehr der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Um eine planungsrechtliche Grundlage für einen genehmigungsfähigen Ausschankbetrieb zu schaffen, soll daher der Flächennutzungsplan zu einer Grünfläche: Gastronomie geändert werden.

A.2 Planungsrechtliche Situation

Der Marktgemeinderat des Marktes Randersacker hat in seiner Sitzung am 24.07.2024 die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Randersacker beschlossen, der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.09.2024 bekannt gemacht.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, da im Änderungsbereich keine landwirtschaftliche Nutzung mehr besteht. Daher soll der Flächennutzungsplan entsprechend der aktuellen und geplanten Nutzung von Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche: Gastronomie geändert werden.

A.3 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Das Plangebiet liegt im westlichen Gemeindegebiet zwischen der Staatsstraße 2449 und der Stadtgrenze zur Stadt Würzburg im Norden sowie dem Mainradweg und dem Main im Süden. Westlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzt Flächen an das Plangebiet.

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 1270/2 (ehem. Gewächshäuser und Gastbetrieb) ganz, sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 1270 (Stellplatznutzung) und 1270/1 (teil. Gewächshäuser / Stellplätze) der Gemarkung Randersacker und umfasst eine Fläche von ca. 0,54 ha.

Ca. 100 m südlich des Änderungsbereiches verläuft der Main. Die Änderungsfläche liegt vollständig im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains.

Die Änderungsflächen liegen im nördlichen Bereich in der 20 Meter Bauverbots- bzw. 40 Meter Baubeschränkungszone der Staatsstraße 2449.

A.4 Bisherige Darstellung im FNP

Im wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 14. Änderung vom 29.05.2020) ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Änderungsbereich liegt vollständig im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains, zudem verlaufen im nördlichen Bereich die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der St 2449.

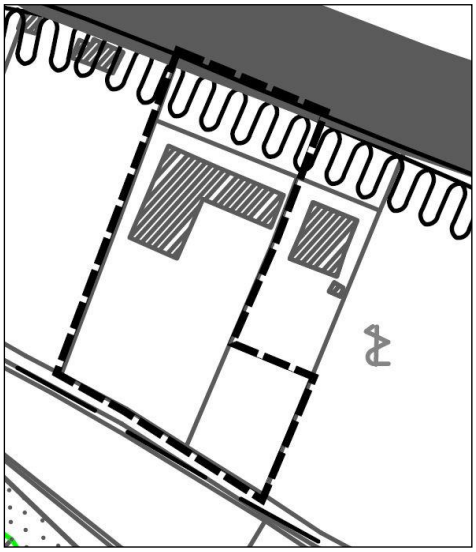

Abb. 1: Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit Änderungsbereich

A.5 Beabsichtigte Darstellung im FNP

Der Änderungsbereich soll entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung künftig als Grünfläche: Gastronomie dargestellt werden.

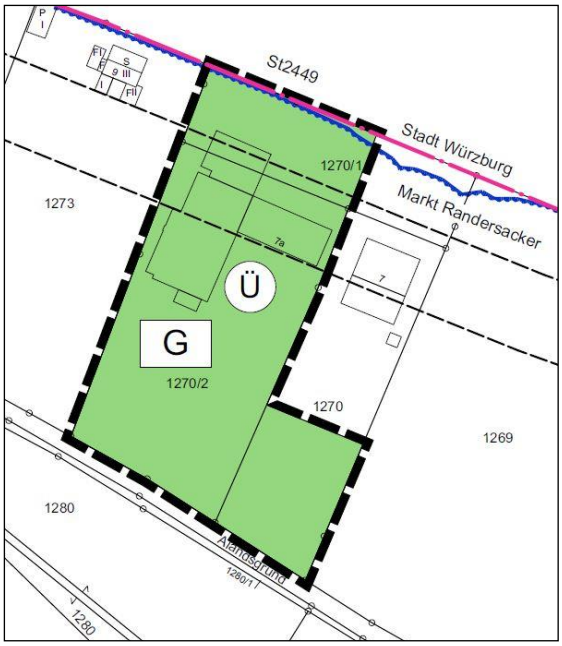

Abb. 2: Beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplans

A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Anbindung des Betriebes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die bestehende Anbindung „Alandsgrund“ (Mainradweg mit bestehendem Anschluss an die Staatsstraße über den Brückleinsweg). Die zukünftigen Zielgruppen des Biergartens sind aufgrund des angrenzenden Fahrradweges und der Nähe zu Würzburg Fahrradfahrer, Wanderer und Spaziergänger. Zusätzlich stehen PKW-Stellplätze auf Teilflächen der Fl. Nrn. 1270 und 1270/1 sowie auf Fl. Nr. 1286 (außerhalb des Änderungsbereiches) zur Verfügung.

Eine Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser sind bereits über die bestehenden Anlagen vorhanden. Anfallendes Niederschlagswasser kann auf dem Gebiet versickern, bzw. wird über die bestehenden Entwässerungssysteme behandelt.

A.7 Natur und Landschaft

Unmittelbar südlich des Änderungsbereichs, räumlich getrennt durch den Mainradweg (Alandsgrund) befindet sich mit den Gewässer-Begleitgehölzen des Mains ein größeres Biotop (Biotopteilflächen Nr. 6225-0140-006).

A.8 Flächenbilanz

Art der Nutzung	**Bestand**	**Planung**	**Veränderung**
Fläche für die Landwirtschaft	0,54 ha	--	- 0,54 ha
Grünfläche: Gastronomie	--	0,54 ha	+ 0,54 ha
Gesamtfläche	**0,54 ha**	**0,54 ha**	**--**

B. Umweltbericht

B.1 Einleitung

B.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Anlass und wesentlicher Inhalt der 16. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Randersacker ist es, auf einer Fläche von 0,54 ha zwischen der Staatsstraße St 2449 und dem Geh- und Radweg am Main die aktuelle Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ an die vorhandene und künftige Nutzung anzupassen. Diese entspricht der Darstellung „Grünfläche: Gastronomie“.

Die landwirtschaftliche Nutzung bestand ehemals in Form einer Gärtnerei mit Gewächshäusern, später ergänzt durch eine gastronomische Nutzung („Gärtnereicafé“). Die aktuelle Nutzung besteht in der ausschließlichen Nutzung als Biergarten („Hugo´s Biergarten“) unter Einbeziehung der vorhandenen Gebäude (Küchenhaus, WC-Anlage). Die Gewächshäuser sind nach wie vor vorhanden, jedoch nicht mehr als solche genutzt. Eine spätere Nutzung wird vom Betreiber erwogen. Auch ein Abbau der Gewächshäuser bzw. von Teilen davon ist denkbar.

Die Entwicklung von der ehemaligen Nutzung hin zur aktuellen Nutzung hat sich über einen längeren Zeitraum vollzogen (nähere Angaben zum Werdegang der Nutzungsänderung sind in Kap. A.1 der Begründung enthalten). Der direkt angrenzende Mainradweg hat eine überregionale Bedeutung als Freizeitroute (EuroVelo-Route 4 „Central-Europe-Route“, D-Route 5 „Saar – Mosel – Main und Jakobus-Radpilgerweg Würzburg – Rothenburg o. d. T), ebenso der mit dem Radweg kombinierte Gehweg (Fränkischer Marienweg). Ferner befindet sich der Standort in Fahrrad- und Wanderdistanz zur Stadt Würzburg als Regionalzentrum mit Naherholungsbedarf, ebenfalls zu den Ausgangspunkten für touristische Wanderungen in den Weinbergen und Mainauen. Deshalb hat sich das gastronomische Angebot als langfristig tragfähige Nutzung erwiesen, die gemeindeübergreifend Synergien mit den benachbarten Nutzungen erzeugt. Eine Wiederaufnahme des Gärtnereibetriebs ist nicht vorgesehen, auch aufgrund des mittlerweile erfolgten Eigentümerwechsels.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist es, diese gewachsene Nutzung planerisch abzubilden, als Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit des Ausschankbetriebes als Dauernutzung, und auf diese Weise für die Zukunft zu sichern.

B.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und der Art ihrer Berücksichtigung

Folgende in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind für den Bauleitplan generell von Bedeutung:

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern, Stand 01.06.2023

Der Änderungsbereich liegt in direkter Nachbarschaft des Regionalzentrums Würzburg, jedoch ohne Teil des Verdichtungsraums zu sein. Er gehört, als Teil des Landkreises Würzburg, zur Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf. Für das Planungsvorhaben sind folgende umweltbezogene Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2023 relevant:

7. FREIRAUMSTRUKTUR

7.1 NATUR UND LANDSCHAFT

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

- „Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden." (Grundsatz 7.1.1)

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

- „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen." (Ziel 7.1.2)

Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

- „In den Regionalplänen sind 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." (Ziel 7.1.4)
- „Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden." (Grundsatz 7.1.4)

Ökologisch bedeutsame Naturräume

- „Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen
  - Gewässer erhalten und renaturiert,
  - geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,
  - ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und
  - Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt

  werden." (Grundsatz 7.1.5)

Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

- „Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden." (Grundsatz 7.1.6)
- „Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten" (Ziel 7.1.6)

Regionalplan Region Würzburg (2), Stand 27.10.2023

Für das Planungsvorhaben sind folgende umweltbezogene Ziele und Grundsätze des Regionalplans 2023 relevant:

B I, NATUR UND LANDSCHAFT

1. Landschaftliches Leitbild

„Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der für die Region typische Landschaftscharakter sollen in allen Teilen der Region, jedoch vordringlich in der Flusslandschaft des Mains und seiner Nebengewässer (…), durch pflegliche Bodennutzung erhalten werden. Die gute Eignung als Erholungsraum aufgrund günstiger natürlicher Voraussetzungen soll der Region erhalten bleiben“ (Ziel 1.1)

2.1 Ausweisung landschaftlicher Vorbehaltsgebiete

„Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden ausgewiesen:

- (…),
- siedlungsfreie Bereiche der Mainaue und der Maintalhänge,
- (…).

Die Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach der Karte 3 ‚Landschaft und Erholung‘, die Bestandteil des Regionalplans ist.“ (Ziel 2.1)

B VII, FREIZEIT UND ERHOLUNG

1. Allgemeines

„Die charakteristischen landschaftlichen Besonderheiten der Region sollen erhalten und für die Erholungsnutzung gesichert werden.“ (Ziel 1.1)

„Bei der künftigen Entwicklung des Maintales und seiner Nebentäler, vor allem im Verdichtungsraum, sowie des Steigerwaldvorlands soll deren Erholungseignung besonders beachtet werden.“ (Ziel 1.4)

2. Erholungseinrichtungen

„In allen Gemeinden der Region sollen ein angemessenes Angebot an Erholungseinrichtungen und ausreichende Erholungsflächen zur Verfügung stehen. Dabei sollen die Bedürfnisse des Verdichtungsraums Würzburg und die Inanspruchnahme durch Erholungssuchende von auswärts besonders berücksichtigt werden.“ (Ziel 2)

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Würzburg

Der Änderungsbereich gehört zur naturräumlichen Untereinheit „Mainaue (133-A)“. Er liegt innerhalb der „Schwerpunktgebiete des Naturschutzes“ und ist hier Teil der Kategorie „Mainaue im Maindreieck“. Diese ist in drei Teilbereiche untergliedert, der Änderungsbereich ist der „Mainaue zwischen Frickenhausen und Randersacker“ zugeordnet. Deren Merkmale sind eine schmale Aue (unter 1 km) auf Niveau des Muschelkalkes, sowie hohe steile (bedingt durch Muschelkalk) Talhänge zu den Gäuflächen.

Folgende im ABSP genannten Hinweise, Ziele und Maßnahmen sind für das Planungsvorhaben relevant:

Hinweis im Rahmen der „Allgemeinen Charakterisierung“ der naturräumlichen Untereinheit „Mainaue (133-A)“

„Die ursprünglich von Auwäldern bedeckten, sandigen bis leicht lehmigen Aueböden der naturräumlichen Untereinheit werden zu einem Großteil ackerbaulich bzw. für den Wein-, Obst- oder Gemüseanbau genutzt. Die zwar ebenfalls durch den Menschen bedingte, aber naturschutzfachlich günstiger zu beurteilende Grünlandnutzung wird immer mehr zurückgedrängt.“

Auflistung von „derzeit ablaufenden Landschaftsveränderungen“ in der naturräumlichen Untereinheit „Mainaue (133-A), die für die Änderungsfläche relevant sind:

- Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Erholungsbetrieb (Punkt 4/5)
- Intensivierung der Landwirtschaft mit Umbruch von Grünland und starkem Düngemittel- und Pestizideinsatz bei intensivem Obst-, Wein- und Gemüseanbau (Punkt 6)
- Verschlechterung der Qualität des Grund- und Oberflächenwassers im Bereich von Feuchtgebieten, Altwassern (…) durch (…) Pestizid- und Düngemitteleintrag aus der Landwirtschaft, dem Wein- bzw. Obstanbau und durch Einflüsse aus der Erholungs- und Freizeitnutzung.

Übergeordnete Ziele und Maßnahmen für die naturräumliche Untereinheit „Mainaue (133-A)“

„Erhalt und Wiederherstellung von typischen Lebensräumen der Flussauen, Erhöhung des Anteils an naturnahen Flächen auf mindestens 10%“ (Ziel 1)

Ziele und Maßnahmen für das Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Mainaue im Maindreieck“ insgesamt

„Schaffung (…) von Pufferzonen für Feucht- und Trockenbereiche im Kontaktbereich zu landwirtschaftlichen Nutzflächen“ (Ziel 4)

Ziele und Maßnahmen für die „Mainaue zwischen Frickenhausen und Randersacker“ als Teilbereich des Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Mainaue im Maindreieck“

„Verhinderung von Nährstoffeinträgen in die Uferzonen und Gewässer durch Pufferzonen gegen die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen“ (Ziel 6)

„Verhinderung weiterer Besiedlungs- bzw. Erschließungsprojekte im Auebereich“ (Ziel 7)

Karte Ziele und Maßnahmen - Feuchtgebiete

Der Änderungsbereich ist Teil der über das gesamte Maintal hinweg verlaufenden Achse mit dem Ziel „Wiederherstellung der Mainaue als zentrale Feuchtgebietsachse durch Neuschaffung von Feuchtlebensräumen, ausgehend von den wenigen hochwertigen Restbeständen“.

B.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

B.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die Fläche befindet sich auf etwa halbem Wege zwischen der Stadt Würzburg und dem Ortskern des Marktes Randersacker auf dem Hochwasserabsatz der Maintalaue. Südlich grenzt ein asphaltierter, stark von Fußgängern und Radfahrern frequentierter Geh- und Radweg an, der überörtliche Bedeutung im Alltags- wie Freizeitverkehr hat und Teil des europäischen Radroutennetzes ist.

Nördlich grenzt die Fläche an den Prallhang des mittleren und oberen Muschelkalks mit intensivem Weinbau, getrennt durch die Main-parallel verlaufende Staatsstraße St 2449. Die auf dem Hochwasserabsatz benachbarten Flächen bestehen in einer Weinanbaufläche, gefolgt von einer Gärtnerei mit größerem Gewächshausbestand (östlich) sowie weitläufigen, extensiv genutzten Gärten mit lockerem Baumbestand (westlich).

Südlich des Geh- und Radwegs erstreckt sich entlang des Mains das Biotop 6225-0140-006 „Gehölzgesäumte Uferbereiche des Mains westlich von Randersacker". Der Änderungsbereich bildet, aufgrund seiner Lage zwischen diesem Biotop und den nördlich angrenzenden intensiv bewirtschafteten Weinhängen, eine Pufferzone zwischen Biotop und Landwirtschaft.

Die Fläche selbst besteht aktuell im Umfang von ca. 1.100 m^2 aus baulichen Anlagen in Form von Gewächshäusern der ehemaligen Gärtnerei sowie Ausschank- und Sanitärgebäuden des Biergartenbetriebs. Die übrigen Flächenanteile werden vom weitgehend unversiegelten Biergartengelände mit integriertem, teils älterem Baumbestand gebildet (ca. 2.500 m^2), einer unversiegelten Teilfläche des Nachbargrundstücks Alandsgrund 7 für die Bereitstellung erforderlicher Stellplätze (ca. 850 m^2) sowie eines die Staatsstraße begleitenden Streifens mit Baum- und Gehölzbestand (ca. 950 m^2).

Landschaft und Naherholung

Insgesamt ist das Gebiet Teil eines touristisch und für die Naherholung attraktiven Raums, dessen Hauptelemente der Main mit den Talauen, die Weinberge und die historischen Kerne der umliegenden Ortschaften sind. Ferner betonen Weinbergsmauern und exponierte ortstypische Gebäude an den Hängen und Hangschultern wie Kapellen und Weinberghütten als Teil der Kulturlandschaft den Gebietscharakter. Das so entstehende Landschaftsbild bildet einen Grundpfeiler für regionale Identität sowie der Qualitäten für Naherholung und Tourismus, weshalb dem Landschaftsbild im Änderungsgebiet eine hohe Bedeutung zukommt.

Entsprechend ist die Fläche im Regionalplan Bestandteil des „Regionalen Grünzugs Stadt Würzburg". Regionale Grünzüge dienen der Freihaltung zusammenhängender Landschaftsräume vor Bebauung, gliedern die Siedlungsentwicklung, tragen zur Vermeidung der Zersiedelung bei, verbessern das Bioklima (z.B. durch die Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs) und sichern die landschaftsgebundene und naturnahe Erholung. Regionale Grünzüge umfassen Gebiete, deren Freihaltung von Beeinträchtigung durch Bebauung vordringlich ist. Für die Festlegung eines regionalen Grünzugs sind Gebiete geeignet, die mindestens eine der folgenden Funktionen derzeit oder – soweit absehbar – zukünftig erfüllen können:

- die regionale Gliederung der Siedlungsräume mit einer ökologisch-funktionalen und sozialverträglichen Zuordnung der Freiräume,
- die Verbesserung des Bioklimas und die Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches mit angrenzenden Siedlungskomplexen oder
- die Erholungsvorsorge.

In den Regionalplänen ist für jeden regionalen Grünzug mindestens eine dieser Funktionen festzulegen. Es sind nur Vorhaben zulässig, welche die festgelegte(n) Funktion(en) nicht beeinträchtigen.

Auf Grund des höheren Siedlungsdrucks in verdichteten Räumen (Verdichtungsraum und ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen; vgl. 2.2.1) sind dort verbleibende kleinere Frei- und Grünflächen besonders wertvoll. Ihr Erhalt und ihre Entwicklung zu zusammenhängenden Grünstrukturen tragen auch zu einer Verbesserung des Siedlungsklimas, zur Naherholung und zur Biodiversität bei. Das Änderungsgebiet ist zwar nicht Teil des Verdichtungsraums Würzburg, grenzt jedoch unmittelbar daran an, weshalb diese Zuschreibung auch für das Änderungsgebiet zutrifft.

Klima

Klimatisch ist das Änderungsgebiet Teil der Klimaregion „Mainregion“, deren mittlere Jahrestemperatur sich in den vergangenen Jahrzehnten um bis zu 2 Grad Celsius erhöht hat (2019 im Vergleich zum Durchschnitt 1971-2000). Für die nahe Zukunft (2021-2050) wird ein weiterer mittlerer Temperaturanstieg von 1,4 Grad Celsius erwartet, für die ferne Zukunft (2071-2100) von 3,6 Grad Celsius (*Quelle: https://klimainformationssystem.bayern.de*). Innerhalb der Klimaregion „Mainregion“ sind die Tallagen am Fuße der Südhänge – so auch das Änderungsgebiet – besonders betroffen, weshalb hier von noch höheren Temperaturanstiegen auszugehen ist. Vor diesem Hintergrund spielen an solchen Standorten die Vermeidung jeglicher Strukturen, die lokal eine weitere Aufheizung begünstigen, sowie der Aufbau und die Erhaltung von Vegetationsformen mit hoher Kühlwirkung eine besondere Rolle. Die Tatsache, dass auf dem Geh- und Radweg entlang des Mains Menschen in hoher Zahl ungeschützt (d.h. nicht in Fahrzeugen mit Klimaanlage) unterwegs sind, verstärkt diese Anforderung.

Wasser

Das auf der Fläche versickernde Regenwasser trifft auf den Überlappungs- bzw. Mischbereich von Mainwasser und Bergwasser. Es trägt – nach allgemeiner Kenntnis zum Verhalten von Grundwasser in der Maintalaue und in den Terrassen – zu einem seichten, unbeständigen Grundwasserhorizont bei, der vom eigentlichen Tiefenwasserstrom des Mains unterflossen wird (*Quelle: Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern 1:25.000, Blatt Nr. 6225 Würzburg Süd (1967)*). Das Änderungsgebiet ist nicht Bestandteil eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

Das im Zusammenhang mit der gastronomischen Nutzung entstehende Abwasser wird über den vorhandenen Abwasserkanal dem Hauptsammelkanal von Randersacker nach Würzburg zugeführt, der sich unterhalb des südlich angrenzenden Geh- und Radwegs befindet.

Hochwassergefahr

Das Änderungsgebiet liegt vollständig im amtlich festgelegten Überschwemmungsgebiet des Mains (HQ100), von der kartierten Hochwassergefahr „HQhäufig“ ist es nahezu nicht betroffen. Vor dem Hintergrund der generellen Häufung von Starkregenereignissen und extremen Hochwasserereignissen in Deutschland muss jedoch damit gerechnet werden, dass Hochwasserstände, die über „HQhäufig“ hinausgehen, auch in näherer Zukunft eintreten können.

Arten- und Biotopschutz

Eine Kartierung der im Änderungsbereich vorhandenen Flora und Fauna wurde nicht durchgeführt, da die Durchführung der Planung (= Beibehaltung des Biergartenbetriebs) keine wesentlichen Änderungen der vorhandenen Flora und Lebensräume mit sich führt.

Das südlich angrenzende kartierte Biotop 6225-0140-006 „Gehölzgesäumte Uferbereiche des Mains westlich von Randersacker“ besteht zu 30% aus linearen Gewässer-Begleitgehölzen, zu 30% aus vegetationsfreier Wasserfläche in nicht geschützten Gewässern, zu 20% aus Unterwasser- und Schwimmblattvegetation, zu 10% aus Feuchtgebüschen und zu 10% aus sonstigen Biotoptypen und Flächenanteilen. Das Änderungsgebiet grenzt nicht direkt, sondern getrennt durch den Geh- und Radweg am Main sowie einen etwa 15 Meter breiten Grünstreifen mit Baumbestand an das Biotop. Diese Flächen bilden einen Puffer, der voraussichtlich ausreicht, um mögliche negative Auswirkungen des Gastronomiebetriebs auf das Biotop in Form von Schall- und Lichtimmission im Biotop sowie durch Erschließungsverkehre auf ein Maß unterhalb der Erheblichkeit zu reduzieren.

Das Änderungsgebiet ist Bestandteil des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Regionalplan. Da das naturschutzrechtliche Sicherungsinstrumentarium allein nicht ausreicht, werden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergänzend über die Regionalpläne gesichert. Außerhalb

der naturschutzrechtlich ausgewiesenen Gebiete tragen die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete in den Regionalplänen zum Schutz empfindlicher Landschaften und des Naturhaushaltes bei. Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden insbesondere Gebiete und Teilgebiete festgelegt, die wegen

- ihrer wertvollen Naturausstattung einschließlich eines entwicklungsfähigen wertvollen Standortpotenzials,
- ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung oder den Arten- und Lebensraumschutz,
- ihrer besonderen Bedeutung für den Schutz der Kulturlandschaft oder
- ihrer ökologischen Ausgleichsfunktionen (z.B. Waldgebiete, ökologisch wertvolle Seen- und Flusslandschaften, Täler oder großflächige landwirtschaftlich geprägte Räume)

und der daraus abzuleitenden Bedeutung für angrenzende Räume erhalten oder entwickelt werden sollen. Vor allem bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen kommt dies zum Tragen. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete haben einschränkenden Charakter, da in ihnen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.

B.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Da eine gastronomische Nutzung und die hiermit in Verbindung stehenden baulichen Anlagen bereits vorhanden sind, wird als „Durchführung der Planung“ deren Etablierung und Intensivierung zugrunde gelegt. Als „Nichtdurchführung der Planung“ wird zugrunde gelegt, dass die Fläche künftig (wieder) vollumfänglich landwirtschaftlich genutzt wird.

In der folgenden Tabelle ist gegenübergestellt, welche Auswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter mit der Etablierung und Intensivierung der gastronomischen Nutzung verbunden sein können, im Vergleich zu einer Rückentwicklung der Fläche hin zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche:

Entwicklung Umweltzustand bezogen auf das Schutzgut	**Mögliche Auswirkungen bei Durchführung der Planung** (= Etablierung und Intensivierung des vorhandenen Biergartenbetriebs)	**Mögliche Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung** (= Wiederinbetriebnahme des Gärtnereibetriebs oder sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche)
Fläche	– Möglichkeit der verstärkten Versiegelung / Flächeninanspruchnahme für gastronomische Anlagen, Erschließungswege und Stellplätze – Möglichkeit der Entsiegelung von Flächen durch (Teil-)Abbau der vorhandenen Gewächshäuser – Die Darstellung im FNP als Grünfläche stellt einen öffentlichen Belang dar, der der Genehmigung von übermäßigen Flächenversiegelungen entgegensteht, und unterstützt somit	– Möglichkeit der verstärkten Versiegelung durch Ergänzung weiterer Gewächshäuser – Möglichkeit der Entsiegelung von Flächen durch (Teil-)Abbau der vorhandenen Gewächshäuser – Die Darstellung im FNP als Fläche für die Landwirtschaft hat keine steuernde Wirkung im Hinblick auf eine mögliche weitere Flächenversiegelung durch Gewächshäuser.

	eine Begrenzung der Flächenversiegelung.	
Boden	– Im Wesentlichen keine Veränderung der Intensität der Bodennutzung, jedoch geringfügig erhöhter Anteil an verdichteter Bodenfläche aufgrund des hinzukommenden Pkw-Stellplatzbedarfs im Rahmen einer Intensivierung	– Möglichkeit einer andauernden bzw. verstärkten Verdichtung von Böden im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung durch den Einsatz landwirtschaftlicher Fahrzeuge – Möglichkeit des Wegschwemmens gelockerter Böden bei Hochwasserereignissen nach Bodenumbruch / Bodenbearbeitung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung
Wasser	– Keine Auswirkungen, Weiternutzung der vorhandenen Anlagen/Strukturen für Regen- und Schmutzwasser	– Weiternutzung der vorhandenen Anlagen/Strukturen für Regen- und Schmutzwasser – Bei Wiederaufnahme einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung Möglichkeit des Eintrags von Nitrat in die Mainaue / das Mainwasser bei Starkregenereignissen / Hochwasser
Tiere, Pflanzen und Ökologische Vielfalt	– Hohe Wahrscheinlichkeit der Erhaltung und Weiterentwicklung von Lebensräumen für baumbesiedelnde Arten (Insekten, Kleinsäuger, Vögel) im Gebiet – Risiko der Verdrängung von Tierarten im Gebiet und im unmittelbaren Umfeld infolge der Intensivierung des gastronomischen Betriebs – Risiko der Beeinflussung von Tagesrhythmen von im Gebiet vorhandenen oder benachbarten Populationen durch Abendbetrieb der Gastronomie (Lichteinwirkung, Schalleinwirkung). Eine gewisse, aufgrund einer vorhandenen Pufferzone jedoch begrenzte Relevanz kann für den Randbereich des südwestlich angrenzenden Biotops 6225-0140-006 „Gehölzgesäumte Uferbereiche des Mains westlich von Randersacker“ bestehen. – Die Fläche insgesamt betrachtet bildet aktuell eine Pufferzone	– Hohe Wahrscheinlichkeit einer selektiven Förderung der angebauten Nutzpflanzen zugunsten der Ertragsmaximierung – Aufgrund der geringeren Frequentierung des Gebiets Wahrscheinlichkeit der Entwicklung von Rückzugs- und Jagdräumen für Vögel, Reptilien, Kleinsäuger und Insekten – Im Falle einer Rückentwicklung der Fläche hin zu einer intensiven Landwirtschaft: Minderung/Verlust der bestehenden Funktion der Fläche als Puffer zwischen dem Biotop 6225-0140-006 „Gehölzgesäumte Uferbereiche des Mains westlich von Randersacker“ und den intensiv bewirtschafteten Weinhängen

	zwischen den intensiv bewirtschafteten Weinhängen im Norden und dem Biotop 6225-0140-006 „Gehölzgesäumte Uferbereiche des Mains westlich von Randersacker“ im Süden. Diese Funktion bleibt bei Durchführung der Planung erhalten.	
Lokalklima	– Kühlende Wirkung durch erwartbare Pflege / Weiterentwicklung des Bestands an Großbäumen als Schattenspender zur Unterstützung der Aufenthaltsfunktion – Im Falle des Abbaus von Gewächshäusern Vermeidung von bestehender lokaler Erwärmung	– Im Falle einer Ergänzung von Gewächshäusern weitere Aufheizung des Lokalklimas – Bei Wiederaufnahme / Intensivierung der Gärtnereinutzung sind offene Flächen mit geringem Anteil an kühlender Vegetation zu erwarten
Landschaftsbild	– Kleinteilige abwechslungsreiche Gestaltung mit starker Durchgrünung und Einbindung in die Maintal-Landschaft – Geringfügige Möglichkeit einer verstärkten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Falle des Ausbaus von gastronomischen Anlagen, von Erschließungswegen und Stellplätzen	– Im Wesentlichen homogen strukturierte Fläche mit oder ohne Glasflächen, je nach Weiternutzung der Gewächshäuser – Im Falle der Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung ist eine Intensivierung der Gewächshausnutzung zu erwarten.
Mensch und Gesundheit	– Förderung naturbezogener Naherholung durch Radfahren und Wandern durch Bereitstellung von Gastronomieangeboten – Im Zuge eines zunehmenden Pkw-Verkehrsaufkommens bei Erschließung der Stellplätze über den stark frequentierten Geh- und Radweg am Main steigendes Gefährdungspotenzial des dort befindlichen Fuß- und Radverkehrs. Da sich die gastronomische Nutzung überwiegend an die Zielgruppe der Radfahrer und Wanderer richtet, wird jedoch im Vergleich zu anderen Standorten mit einer verminderten Frequentierung mit dem Pkw gerechnet.	– Keine Auswirkungen, Beibehaltung einer geringeren Frequentierung des Geh- und Radwegs am Main durch Kraftfahrzeuge
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	– Im Gebiet sind keine Denkmäler / Bodendenkmäler kartiert.	– Im Gebiet sind keine Denkmäler / Bodendenkmäler kartiert. – Bei extremem Hochwasser Gefahr der Zerstörung / Minderung von Ernteerträgen, sowie der

	– Bei extremem Hochwasser Gefahr der Zerstörung / Schädigung baulicher Anlagen	Zerstörung / Schädigung von Gewächshäusern
Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	– Keine Auswirkungen, Anschluss an Abwasserkanal vorhanden. Die Sonderbehandlung von gastronomiespezifischen Abwässern mit erhöhten Fettanteilen ist im Rahmen der Betriebsgenehmigung zu regeln.	– Keine Auswirkungen, Anschluss an Abwasserkanal vorhanden
Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	– Keine Auswirkungen. Die Möglichkeit der Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie in Verbindung mit den vorhandenen Gebäuden bleibt bestehen.	– Keine Auswirkungen. Die Möglichkeit der Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie in Verbindung mit den vorhandenen Gebäuden bleibt bestehen.

Insgesamt wird aufgrund

- der Kleinflächigkeit des Vorhabens
- der Lage des Gebiets oberhalb der Mainaue und
- der vorgesehenen Umsetzung der Gastronomie als Bestandssicherung ohne erhebliche Erweiterungen

nicht von einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Gesamtraums als regionaler Grünzug und landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgegangen.

Mögliche unerwünschte Belastungen wie Versiegelung und Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch bauliche Anlagen, Lärm- und Lichtimmission bei Schutzgütern oder Verkehrsgefährdung im Bereich des Geh- und Radwegs durch Kraftfahrzeuge können im Rahmen von Bau- und Betriebsgenehmigungen begrenzt werden.

B.2.3 In Betracht kommende alternative Planungsmöglichkeiten

Da die gastronomische Nutzung und die damit in Verbindung stehenden baulichen Anlagen bereits vorhanden sind, werden alternative Standorte für eine Gastronomie nicht betrachtet. Die alternativen Planungsmöglichkeiten bestehen daher nur in der Rückentwicklung der Fläche hin zu einer reinen Fläche für die Landwirtschaft. Dies entspricht dem in Kapitel B.2.2 durchgeführten Vergleich der Durchführung der Planung mit der Nichtdurchführung der Planung.

B.3 Zusammenfassung der Bewertung

Die folgende Tabelle zeigt

- eine zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen, die jeweils bezogen auf das einzelne Schutzgut mit einer Etablierung / Intensivierung der Außengastronomie in Verbindung mit der

Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan als „Grünfläche: Gastronomie“ zu erwarten sind, sowie

- in welchem Maße sich eine Erheblichkeit der Auswirkungen für die Planung ergibt.

Die Bewertungen sind im Nachgang der Tabelle erläutert.

Schutzgut	**Auswirkungen**	**Erheblichkeit**
Fläche	gering (positiv)	keine
Boden	gering (positiv)	keine
Wasser	keine	nicht relevant
Tiere, Pflanzen und Ökologische Vielfalt	gering (überwiegend positiv)	keine
Lokalklima	gering (positiv)	keine
Landschaftsbild	gering (positiv)	keine
Mensch und Gesundheit	gering (positiv und negativ)	keine
Kultur- und Sachgüter	gering	keine
Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	keine	nicht relevant
Nutzung erneuerbarer Energien	keine	nicht relevant

In Bezug auf das Schutzgut **Fläche** sind geringfügige Auswirkungen zu erwarten, da bei Durchführung der Planung die Möglichkeit besteht, dass Flächen ver- oder entsiegelt werden. Die Genehmigung von Bauvorhaben, die eine verstärkte Flächenversiegelung beinhalten, ist auf einer im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche jedoch eher erschwert als auf einer dargestellten Fläche für die Landwirtschaft (ermöglicht Ausweitung Gewächshausflächen), weshalb die Auswirkungen der Durchführung der Planung als positiv bewertet werden.

In Bezug auf das Schutzgut **Boden** sind geringfügige Auswirkungen zu erwarten, da das Vorhaben im Wesentlichen die vorhandenen Anlagen nutzt und somit einer Konversion gleichkommt. Die Möglichkeit der Verdichtung von Böden besteht sowohl bei Durchführung als auch Nichtdurchführung der Planung. Hinsichtlich der Gefahr des Abtrags von gelockerten Böden und somit deren Verlust bei Hochwasserereignissen birgt die landwirtschaftliche Nutzung höhere Risiken, weshalb die Auswirkungen der Durchführung der Planung als positiv bewertet werden.

In Bezug auf das Schutzgut **Wasser** sind mit der Durchführung der Planung keine Änderungen verbunden. Im Vergleich zur Nichtdurchführung der Planung (landwirtschaftliche Nutzung) können potenzielle Nitrateinträge in die Mainaue und den Main vermieden werden.

In Bezug auf das Schutzgut **Tiere, Pflanzen und ökologische Vielfalt** sind geringfügige Auswirkungen überwiegend im positiven Sinn zu erwarten, da eine attraktive Außengastronomie die Beibehaltung und möglicherweise Weiterentwicklung eines Grünbestands erwarten lässt, der überwiegend in Großbäumen besteht und daher auch Relevanz als Lebensraum besitzt. Aufgrund der extensiven, saisonalen Nutzung besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass die Fläche ihre gegenwärtige Pufferfunktion zwischen dem Biotop 6225-0140-006 „Gehölzgesäumte Uferbereiche des Mains westlich von Randersacker“ und den intensiv bewirtschafteten Weinhängen beibehält.

Andererseits kann die künftig möglicherweise saisonal intensivere Frequentierung der Gastronomie zu Verdrängungseffekten insbesondere in den bodennahen Räumen der Fläche selbst sowie in deren Umfeld führen.

In Bezug auf das Schutzgut **Lokalklima** sind geringfügige Auswirkungen im positiven Sinn zu erwarten, da eine attraktive und somit wirtschaftlich tragfähige Außengastronomie, die insbesondere in den Sommermonaten betrieben wird, per se eine Freiflächengestaltung mit effizient kühlenden Großbäumen erwarten lässt. Ein Weiterbetrieb der Gärtnerei würde hingegen dazu führen, dass die Vermeidung von Verschattung und größeren Wurzelräumen durch Begleitgrün im Vordergrund steht, weshalb eher offene Flächen ohne Kühlwirkung zu erwarten sind. Auch die mögliche Ergänzung weiterer Gewächshäuser würde zu einer weiteren Aufheizung der Umgebung führen. Da insbesondere für die Klimaregion „Mainregion“ hohe Temperaturzuwächse im Rahmen des Klimawandels prognostiziert werden und der Standort aufgrund der Tallage und Südexposition der benachbarten Hänge zu den am stärksten betroffenen Raumkategorien gehört, spielt der Belang an diesem Standort künftig eine zunehmende Rolle.

In Bezug auf das Schutzgut **Landschaftsbild** sind geringfügige Auswirkungen im positiven Sinn zu erwarten, da eine attraktive und somit wirtschaftlich tragfähige Außengastronomie die Beibehaltung und Weiterentwicklung einer abwechslungsreichen Gestaltung der Fläche mit starker Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft erwarten lässt. Demgegenüber birgt eine Wiederaufnahme des Betriebs der Gärtnerei die Möglichkeit der Ergänzung weiterer Gewächshäuser und Verringerung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes, wodurch das Landschaftsbild wahrnehmbar beeinträchtigt würde. Da die Fläche mit ca. einem halben Hektar eine begrenzte Größe aufweist und in eine Abfolge benachbarter Flächen eingebunden ist, die sowohl intensiv landwirtschaftlich genutzt sind als auch einen hohen Baum- und Gehölzbestand aufweisen, werden die Auswirkungen als gering eingestuft, trotz ihrer Zugehörigkeit zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

In Bezug auf das Schutzgut **Mensch und Gesundheit** sind geringe Auswirkungen sowohl in positivem als auch negativem Sinn zu erwarten, da das Bestehen des Naherholungsziels mit der Hauptzielgruppe Radfahrer und Wanderer an sich einen bewegungs- und somit gesundheitsfördernden Aspekt birgt. Gesundheitsrisiken können in einer erhöhten Konflikt- und Unfallträchtigkeit des Abschnitts des Rad- und Gehwegs zwischen der Zufahrt von der Staatsstraße und den geplanten Pkw-Stellplätzen für die Außengastronomie liegen.

Die Auswirkungen in Bezug auf **Kultur- und Sachgüter** sind als gering eingestuft, da davon ausgegangen wird, dass bauliche Anlagen auch künftig auf die höherliegenden, nördlichen Teilbereiche der Fläche konzentriert bleiben, die selten von Hochwasserereignissen betroffen sind.

Hinsichtlich der Themen **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern** und **Nutzung erneuerbarer Energien** sind keine relevanten Veränderungen zu erwarten.

In der **Gesamtbewertung** sind bei Durchführung der Planung im Vergleich zur bisherigen bzw. ehemaligen Nutzung (Gärtnereibetrieb mit Gewächshäusern) überwiegend positive Entwicklungen im Sinne der umweltbezogenen Ziele der Landes- und Regionalplanung zu erwarten.

B.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Mögliche Maßnahmen, die negative Auswirkungen der gastronomischen Nutzung begrenzen können, bestehen

- im (Teil-)Abbau von Gewächshäusern mit Entsiegelung und Begrünung der Flächen

- in der gestalterischen Aufwertung und Eingrünung / Einbindung in die Umgebung von weitergenutzten Gewächshäusern
- in der Minimierung von abendlicher Beleuchtung insbesondere am Südrand des Gebietes
- in der versickerungsfähigen Gestaltung der zu ergänzenden Pkw-Stellplätze
- in der proaktiven Ausrichtung des gastronomischen Angebots auf Zielgruppen, die das Angebot mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichen, um Pkw-Verkehre auf dem Geh- und Radweg am Main zu vermeiden
- im Suchen alternativer Pkw-Abstellmöglichkeiten weiter östlich im Bereich des Verbindungsastes zur Staatsstraße, um die Notwendigkeit des Befahrens des Geh- und Radwegs am Main zu vermeiden oder zu verringern.

Die genannten Maßnahmen sind **nicht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu regeln**. Da die Nutzung gemäß § 35 Baugesetzbuch als Maßnahme im Außenbereich zu genehmigen ist, wird auch kein Bebauungsplan für die Fläche aufgestellt. Daher kann nur im Rahmen von Bau- und Betriebsgenehmigungen auf eine Begrenzung negativer Auswirkungen hingewirkt werden.

B.5 Methodische Hinweise

Die Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter beruht auf der Inaugenscheinnahme der Fläche und deren Umfeld in Verbindung mit der Auswertung des Regionalplans (2023), des Arten- und Biotopschutzprogramms (1999), den Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern (1967) und dem online abzurufenden Klimainformationssystem Bayern. Es wurde keine Kartierung von Flora und Fauna im Gebiet durchgeführt. Diese Vorgehensweise wurde gewählt, da die angestrebte Grünfläche mit gastronomischer Nutzung faktisch bereits vorhanden ist, und mit der Änderung des Flächennutzungsplans somit nur geringfügige Veränderungen vor Ort zu erwarten sind.

C. Hinweise zum Verfahren

Der Marktgemeinderat des Marktes Randersacker hat am 24.07.2024 die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Randersacker beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Am Änderungsverfahren wurden mit Schreiben vom 13.09.2024 folgende Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie mit Schreiben vom 14.02.2025 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband – Region Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Würzburg, Würzburg
- Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Referat BQ Bauleitplanung, München

- Kreisheimatpfleger: Herrn Hermann Oberhofer, Randersacker
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Wasser- und Schifffahrtsamt Schweinfurt
- Landesfischereiverband, Oberschleißheim
- Bezirk von Unterfranken – Fischereifachberatung, Würzburg
- Bayerischer Industrieverband – Baustoffe, Steine und Erden e. V., München
- Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Kreisbrandrat: Herrn Reitzenstein, Würzburg
- Bund Naturschutz in Bayern e. V. – Kreisgruppe Würzburg
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- Landesbund für Vogelschutz – Bezirksgeschäftsstelle, Veitshöchheim
- Zweckverband Abwasserbeseitigung – Randersackerer Gruppe, Randersacker
- PLEdoc GmbH, Essen
- OpenGrid Europe GmbH, Essen
- E.ON SE, Essen
- Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- Main-Donau Netzgesellschaft mbH, Nürnberg
- Mainfranken Netze GmbH, Würzburg
- Gasversorgung Unterfranken GmbH, Würzburg
- Deutsche Telekom AG – BBN 25 WÜ, Würzburg
- Team Orange – Kommunalunternehmen Landkreis Würzburg, Veitshöchheim
- NWM – Nahverkehr Würzburg-Mainfranken GmbH, Würzburg
- Würzburger Versorgungs- und Verkehrs-GmbH, Würzburg
- Stadt Würzburg

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem 16.09.2024 und dem 18.10.2024 und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem 17.02.2025 und dem 19.03.2025 durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung wurde mit Beschluss des Marktes Randersacker vom 04.06.2025 festgestellt.