Markt Randersacker

Zusammenfassende Erklärung
Gemäß § 10a BauGB

16. Änderung des Flächennutzungsplans

1. Anlass und Ziel der Planung

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.

2. Verfahrensablauf

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

Mit dem Vorentwurf in der Fassung vom 24.07.2024 wurden mit Schreiben vom 13.09.2024 die Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB bis zum 18.10.2024 am Aufstellungsverfahren beteiligt. Mit dem Entwurf in der Fassung vom 18.12.2024 erfolgte die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.02.2025 bis zum 19.03.2025

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 16.09.2024 bis 18.10.2024 im Rathaus des Marktes Randersacker sowie zeitgleich online auf der Homepage des Marktes Randersacker durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde mit dem Plan in der Fassung vom 18.12.2024 zwischen dem 17.02.2025 und dem 19.03.2025 durchgeführt.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.12.2024 wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates am 04.06.2025 festgestellt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschreibt und bewertet. Hierzu wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung ein Umweltbericht vorgelegt, der die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt und der im Verlauf des weiteren Verfahrens fortgeschrieben wurde.

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgte durch den Markt Randersacker auf der Grundlage des geplanten Änderungsbereichs unter Einbeziehung seines Umfeldes und in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

Die folgende Übersicht zeigt zusammenfassend die Auswirkungen der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, und in welchem Maße sich eine Erheblichkeit für die Planung ergibt:

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. Inwieweit Schallemissionen im Zuge des Gaststättenbetriebs benachbarte Wohnnutzungen in immissionsschutzrechtlich relevantem Ausmaß beeinträchtigen, ist im Rahmen der Baugenehmigung für eine unbefristete Nutzung zu klären.

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. Die Belange des Hochwasserschutzes sind im Rahmen der Baugenehmigung für die unbefristete Nutzung zu prüfen.

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 zu erwarten.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Folgende wesentliche Sachverhalte wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebracht und abgewogen:

<u>Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde</u>

Zur Lage im Außenbereich, Flächensparen:

Es wurde darauf hingewiesen, dass das betroffene Flurstück nicht als eine Siedlungsfläche angebunden ist und daher eine Zersiedelung zu befürchten sein kann. Aufgrund der Widmung als „Grünfläche“ im Flächennutzungsplan sei jedoch davon auszugehen, dass hier keine Siedlungsfläche und auch keine zur Anbindung von Siedlungsflächen geeignete Siedlungseinheit im Sinne des Kap. 3 LEP entsteht. Dennoch sollte ausgeschlossen werden, dass die überplante Fläche zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt wird.

In der Abwägung wird erläutert, dass das betroffene Grundstück bereits mit Gewächshäusern bebaut ist und auch die umliegenden Grundstücke Bebauungen ohne Siedlungsanbindung aufweisen. Durch Darstellung der Änderungsfläche als „Grünfläche: Gastronomie“ soll eine Bestandsnutzung gesichert werden. Eine weitere bauliche Entwicklung ist mit der Darstellung einer Grünfläche im Flächennutzungsplan nicht verbunden, diese ist gemäß § 78 Abs. 1 WHG ohnehin ausgeschlossen. Eine weitere Zersiedelung der Landschaft kann daher ausgeschlossen werden. Dem Ziel 3.3 LEP wird damit gefolgt.

<u>Landratsamt Würzburg</u>

Zum Hochwasserschutz:

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhaben im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains liegt. Die Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet

keine Ausweisung einer Baufläche, die unter das Verbot des § 78 Abs. 1 WHG fallen würde. Sollte der Bereich zu einem späteren Zeitpunkt als Baufläche oder Baugebiet (vgl. § 1 Abs. 1 BauNVO) vorgesehen werden, so wäre diese erstmalige Ausweisung als Baufläche nach § 78 Abs. 1 WHG unzulässig.

In der Abwägung wird erläutert, dass im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Baufläche ausgewiesen wird, weshalb sich der Hinweis auf § 78 Abs. 1 WHG erübrigt.
Eine weitere bauliche Entwicklung ist mit der Darstellung einer Grünfläche im Flächennutzungsplan nicht verbunden, diese ist gemäß § 78 Abs. 1 WHG ohnehin ausgeschlossen. Eine weitere Zersiedelung der Landschaft kann daher ausgeschlossen werden. Dem Ziel 3.3 LEP (Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot) wird damit gefolgt. Eine Genehmigung von Bauvorhaben ist auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB als sonstige Maßnahme im Außenbereich möglich, daher wird auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes verzichtet. Im Rahmen einer Baugenehmigung sind die öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen, hierzu zählt insbesondere der Hochwasserschutz. Nach den Vorgaben des § 78 Abs. 4 und 5 WHG sind Erweiterungen baulicher Anlagen nur unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes nach Prüfung im Einzelfall möglich.

Zum Immissionsschutz:

Es wurde angemerkt, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Einwände gegen die Ausweisung der Fläche als Grünfläche: Gastronomie bestehen. Die immissionsschutzfachliche Beurteilung erfolgt durch das Bauamt des Landratsamtes Würzburg im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Hier ist von Seiten des Bauherrn mittels eines schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen das Vorhaben mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich ist. Hierbei sind sämtliche Nutzungen auf dem Flurstück zu berücksichtigen (Lieferverkehr, An- und Abfahrtverkehr, Wirtschaftsgarten, …). Außerdem ist die geplante Nutzung als „Weihnachtsdorf“ zu untersuchen. Hierfür ist von Seiten des Bauamtes der Schutzgrad der umliegenden Nutzungen (nach RISBY lt. FNP öffentliche Grünfläche) mitzuteilen.

In der Abwägung wird zur Kenntnis genommen, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht weiterhin keine Einwände gegen die Ausweisung einer Grünfläche: Gastronomie bestehen.
Derzeit besteht nur eine befristete Genehmigung. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die immissionsschutzfachliche Beurteilung im Rahmen der Baugenehmigung für eine unbefristete Nutzung erfolgt. Die Hinweise zum schalltechnischen Gutachten sind damit Gegenstand der Baugenehmigung und nicht der Flächennutzungsplanänderung.

<u>Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</u>

Anwohner haben die Befürchtung geäußert, dass die Intensivierung und zeitliche Ausweitung der Gastronomienutzung mit Belästigungen durch Musik und Verkehr einhergeht, und entsprechende Verbote und Beschränkungen gefordert. Die Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes erfolgt im Rahmen von Bau- und Nutzungsgenehmigungen.

5. Prüfung und Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da die gastronomische Nutzung und die damit in Verbindung stehenden baulichen Anlagen bereits vorhanden sind, ist die Betrachtung alternativer Standorte für eine Gastronomie nicht relevant. Die alternativen Planungsmöglichkeiten bestehen daher nur in der Rückentwicklung der Fläche hin zu einer reinen Fläche für die Landwirtschaft.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen sind auf Flächennutzungsplanebene nicht vorgesehen. Die Begründung zum Flächennutzungsplan enthält Empfehlungen für solche Maßnahmen im Rahmen von Bau- und Betriebsgenehmigungen.

Aufgestellt: 20.06.2025

Büro Wegner Stadtplanung
Tiergartenstraße 4a, 97209 Veitshöchheim