

106. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg - Stadtbezirk Lengfeld für das Gebiet der Fl. Nrn. 2253/2, 2279, 2280/1 und 2282 zwischen den Straßen „Am Handelshof“ und „Am Sonnenhof“, Gemarkung Lengfeld.

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6a Abs. 1 BauGB**

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Lengfeld, östlich der Bundesstraße B19 und wird umschlossen von den Straßen „Am Handelshof“ und „Am Sonnenhof“. Der überplante Bereich umfasst eine Fläche von ca. 25.300 m².

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich eine Sonderbaufläche für Einkaufszentren vor.

Planungsanlass und Ziel der Aufstellung

Seit Insolvenz der ehemals dort ansässigen Baumarktgruppe steht das Gebäude leer und soll einer gewerblichen Nachnutzung mit einem Autohaus sowie einer gemischten Bebauung für Dienstleistungen und Wohnen an der Straße „Am Sonnenhof“ zugeführt werden.

Für die geplante Neuordnung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbe- und Mischgebiet an der Industriestraße“ im Parallelverfahren geändert.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden alle verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und im Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan systematisch bewertet. Dieses Ergebnis wurde ebenfalls für die Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen:

Mit der 106. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Mischgebiet an der Industriestraße“ wird der Weg geebnet, die aufgegebene Einzelhandelsnutzung in eine gewerbliche und gemischte Nutzung umzuwandeln.

Bau- und anlagebedingte Störungen treten wie folgt auf:

Die Schutzgüter Stadt- und Landschaftsbild sowie Klima / Luft sind nur in geringem Umfang betroffen. Die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Boden / Wasser sind nur in mittlerem Umfang betroffen. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

Betriebsbedingte Störungen sind nicht bzw. nur in geringem Umfang zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich umfassen u.a.

- Strukturierung und dauerhafte Begrünung des Gewerbe- und Mischgebietes sowie der unbebauten Grundstücksflächen mit heimischen Baum- und Strauchpflanzungen
- Dachbegrünung
- Erhalt und Anlage der Randeingrünung
- Maßnahmen zur Minderung von Lärmemissionen
- Vermeidungsmaßnahmen lt. saP (zeitliche Regelungen für Baumfällungen, Gebäudeabriss, zeitweilige Vergrämung von gebäudebrütenden Vogelarten, Schutz und Erhalt von Bäumen, zeitliche Regelungen für etwaige Eingriffe in Habitate der Zauneidechse)
- CEF-Maßnahmen für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten (Anlage von zehn Vogel- und zehn Fledermauskästen)
- Vegetative Fassadenbegrünung (Beschattung, Staubfilter)
- Minimierung der Flächenversiegelung (offenporige Beläge)
- Wasserrückhaltung bzw. verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser

Prüfung von Planungsalternativen

Das Plangebiet eines ehemaligen Baumarktes liegt seit fünf Jahren brach. Mit dem Vorhaben der Ansiedlung eines Autohauses sowie einer gemischten Bebauung für Dienstleistungen und Wohnen wird eine bebaute und versiegelte Sonderbaufläche neu strukturiert und nach ökologischen Prinzipien aufgewertet.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einem sparsamen Umgang mit Ressourcen soll diese Brache einer Nachnutzung zugeführt werden.

Alternativstandorte wurden nicht in Betracht gezogen, da zum einen keine vergleichbaren gegeben sind und es städtebaulich sinnvoll ist, bestehende Standorte zu stärken und vorhandene Brachen neu zu entwickeln, zumal bei gleichwertigen Alternativen mindestens mit gleichwertigen Eingriffsbeständen zu rechnen ist. Einer Flächenneuersiegelung wird so vorgebeugt und der Planungsmaxime Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung der 106. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg – Stadtbezirk Lengfeld wurde am 20. Oktober 2016 vom Stadtrat der Stadt Würzburg beschlossen und am 28. Oktober 2016 in der Main-Post/Volksblatt Ausgabe Nr. 250 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit Bekanntmachung vom 02. Dezember 2016 in der Main-Post/Volksblatt Ausgabe Nr. 279 in der Zeit vom 05. Dezember 2016 bis einschließlich 16. Dezember 2016. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29. November 2016 und Fristsetzung bis zum 16. Dezember 2016 nach den Bestimmungen des § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Ein Scoping-Termin mit Vorstellung der Planung fand am 07. Dezember 2016 statt.

Die Auslegung der 106. Änderung des Flächennutzungsplans zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 26. September 2019 vom Stadtrat der Stadt Würzburg beschlossen und am 04. Oktober 2019 in der Main-Post/Volksblatt Ausgabe Nr. 229 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 14. Oktober 2019 bis einschließlich 15. November 2019. Parallel zur Auslegung erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10. Oktober 2019.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Auslegung sind elf Schreiben von Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, eingegangen. Von Seiten der Öffentlichkeit ist eine Anregung eingegangen. In zehn Schreiben von Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde nur mitgeteilt, dass keine Bedenken vorliegen.

Diese eine Stellungnahme mit öffentlichen Belangen enthielt lediglich Hinweise bzw. Anregungen, die planungsrechtlich nicht relevant sind und sich z.B. auf konkrete Ausführung der späteren Baumaßnahmen beziehen. Die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG erklärte, dass vier Richtfunkverbindungen durch das Plangebiet hindurchführen und die entsprechenden Schutzbereiche und Schutzkorridore von einer Bebauung freizuhalten sind. Diese Anregung wurde im Verfahren zum Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt, allerdings wurden die Richtfunkverbindungen nachrichtlich in die verbindliche Bauleitplanung aufgenommen.

Die Behandlung der Stellungnahme des Landesverbands für Vogelschutz in Bayern erforderte eine Abwägung; folgende wesentlichen Sachverhalte wurden vorgebracht:

Der Landesbund für Vogelschutz, Bezirksstelle Unterfranken, weist auf die Grundlagen zum Artenschutz, insbesondere auf Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG, und die Grundlagen einer Eingriffsregelung bzw. das Erfordernis hinsichtlich eines Umweltberichts und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hin.

Diese Anregungen wurden teilweise berücksichtigt, da die entsprechenden Gutachten im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung erarbeitet wurden. Da die Änderung des Flächennutzungsplans noch keinen Eingriff nach sich zieht und dieser erst durch die Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich ermöglicht wird, werden die artenschutzrechtlichen Belange durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewürdigt.

Die Abwägung der öffentlichen Belange untereinander und der privaten Belange ergibt keine widerstreitenden Interessen. Die vorgebrachten öffentlichen Belange konnten somit weitestgehend berücksichtigt werden.

Insgesamt stellt sich die 106. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg – Stadtbezirk Lengfeld unter Berücksichtigung der genannten und in der Begründung zusammengefassten öffentlichen und privaten Belange, wie auch der städtebaulichen Ziele als eine sachgerechte Planung dar.

Hinweise aus dem Bescheid der Regierung von Unterfranken zur 106. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Würzburg:

Im Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 27.04.2020, Nr. 32-4621.12-1/20 zur 106. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würzburg wurden die nachfolgenden Hinweise aufgenommen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind.

Die höhere Naturschutzbehörde weist bezüglich der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Planungsbüros Kaminsky vom 27.01.2019 und im Hinblick auf das im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung (4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Mischgebiet an der Industriestraße“ – Lengfeld 15.4) bzw. einer daran anknüpfenden tatsächlichen Bauausführung etwaige Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Ausnahme auf Folgendes hin:

Zu Maßnahmenplanung „V1“:

Die beschriebenen Stellen, welche Potentiale für Winterquartiere für Fledermäuse bieten, müssen im März/April bzw. September händisch unter Beaufsichtigung durch eine Umweltbaubegleitung abgetragen werden, um ein Tötungsverbot zu vermeiden (siehe Abb. 13-16, S. 8, faunistische Bestandsaufnahme). Sollten an diesen Stellen mehr als 10 Fledermäuse oder größere Kotansammlungen vorgefunden werden, bleiben weitere Maßnahmen vorbehalten. Es ist umgehend Kontakt mit der höheren Naturschutzbehörde aufzunehmen, um das weitere Vorgehen abzuklären. Der Abbruch/Umbau ist an diesen

Stellen einzustellen, bis alle Fledermäuse geborgen und in ein Ersatzquartier verbracht wurden.

Zu Maßnahmenplanung „V6“:

Die aktuelle Situation muss als Worst-Case-Szenario betrachtet werden, da das Fachgutachten ein Zauneidechsenvorkommen im Nordosten nicht ausschließt.

Die beiden Kartierdurchgänge Ende September 2018 können als Reproduktionskontrolle anerkannt werden, da sich in diesem Zeitraum die männlichen und die meisten weiblichen adulten Zauneidechsen erfahrungsgemäß bereits in Winterruhe befinden. Es wird dringend empfohlen durch mindestens drei weitere Kartierdurchgänge (z.B. 1 x April, 2 x Mai 2020) im Bereich der potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Eingriffsbereich und 50 m im Umfeld ein Vorkommen der Zauneidechse auszuschließen. Somit wird auch der übliche Mindeststandard erfüllt. Bei einem Negativnachweis sind keine artbezogenen Maßnahmen umzusetzen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind zur Verhinderung des Tötungsverbots nicht ausreichend. Männliche Zauneidechsen gehen ab (Ende Juli) Anfang August in Winterruhe und wären entsprechend vom Eingriff im August gefährdet. Zudem ist erfahrungsgemäß nicht davon auszugehen, dass Zauneidechsen vor Baumaschinen flüchten, sondern sich in ihre Verstecke zurückziehen. Unter den aktuellen Vorgaben ist von der Auslösung eines Tötungsverbots und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Um dies zu vermeiden wären vor Maßnahmenbeginn weiterführende Vermeidungs-, CEF- oder sogar FCS-Maßnahmen notwendig (Herstellung einer ausreichend rechtlich gesicherten, aufnahmefähigen und funktionsfähigen Ausgleichsfläche, Vergrämuungsmaßnahmen im Winterhalbjahr, eine aktive Umsiedlung, Zäunung des Eingriffsbereichs und evtl. der Aufnahmefläche). Sollte sich die Ausgleichs- und Aufnahmefläche nicht im räumlichen Zusammenhang befinden bzw. wenn die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden kann, wäre zudem ein Ausnahmeantrag bei der höheren Naturschutzbehörde zu stellen.

Zur CEF-Maßnahme „Fledermauskästen“:

- Es sind 10 Spaltenkästen für Gebäude, davon 4 mit Winterquartiertauglichkeit, welche die Strukturverluste am Gebäude ausgleichen, im Traufbereich von Gebäuden in mindestens vier Metern Höhe anzubringen. Ein freier Anflug muss dauerhaft gewährleistet sein; vor die Kästen wachsende Gehölze sind dementsprechend regelmäßig zurückzuschneiden.
- Ausführungszeit: Die Fledermauskästen sind umgehend aufzuhängen.
- Die genaue Position der Kästen ist per GPS-Gerät aufzunehmen und der unteren wie höheren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Würzburg, 11.05.2020
FA Bauleitplanung

gez.
Christian Schuchardt
Oberbürgermeister