

**Stadt Uffenheim  
Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim**

vorhabenbezogener  
**Bebauungsplan**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**

**Nr. 69**  
**„Sondergebiet Verbrauchermarkt  
Würzburger Straße“**

**Begründung**  
**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

Stand der Fassung vom 11.02.2026

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Verfahren	4
<b>2.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>6</b>
3.1	Alternative Planungsstandorte und städtebauliche Integration	6
3.2	Übergeordnete Planungen	9
3.3	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	10
3.4	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	10
3.5	Strukturdaten der Stadt Uffenheim	10
<b>4.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebietes und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Bestehende Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>12</b>
5.1	Allgemeines	12
5.2	Topografie	12
5.3	Verkehrerschließung	12
5.4	Ver- und Entsorgung	12
5.5	Denkmäler	12
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild	12
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	13
5.8	Altlasten und Kampfmittelbelastung	14
5.9	Immissionen	14
5.10	Oberflächennahe Geothermie	14
<b>6.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>15</b>
6.1	Nutzungen	15
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	15
6.3	Erschließungskosten	15
<b>7.</b>	<b>Bebauung (Festsetzungen im Bebauungsplan)</b>	<b>16</b>
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung	18
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	20
7.4	sonstige Bauvorschriften	22
7.5	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	22
<b>8.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>23</b>
8.1	Erschließung und Verkehr	23
8.2	Entwässerung	25
8.3	Versorgung	28
8.4	Abfallentsorgung	29
<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>29</b>

<b>10.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen</b>	<b>30</b>
<b>11.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>32</b>
<b>12.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>33</b>
<b>13.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>36</b>
<b>14.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>37</b>
14.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	37
14.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	38
14.2.1	Ermittlung des Eingriffs	39
14.2.2	Ausgleich – in Bearbeitung -	39
<b>15.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>39</b>
15.1	Einleitung	39
15.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	39
15.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	39
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	40
15.2.1	Boden	41
15.2.2	Wasser	42
15.2.3	Klima/Luft	44
15.2.4	Tiere und Pflanzen	46
15.2.5	Mensch	47
15.2.6	Landschaft / Fläche	49
15.2.7	Kultur- und Sachgüter	50
15.2.8	Wechselwirkungen	51
15.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	52
15.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	52
15.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	53
15.6	Zusätzliche Angaben	54
15.6.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	54
15.6.2	Maßnahmen zur Überwachung	54
15.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	54
<b>16.</b>	<b>spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>55</b>
<b>17.</b>	<b>Überregionale Planung</b>	<b>56</b>
<b>18.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>60</b>
<b>19.</b>	<b>Durchführung der Planung</b>	<b>60</b>
<b>20.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>60</b>

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.69 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Würzburger Straße“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch die § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist und
- Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

### **1.2 Verfahren**

Die Stadt Uffenheim hat mit Beschluss vom XX.xx.2026 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Nahversorgung von Uffenheim im Norden des Stadtgebiets die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 12 BauGB beschlossen. Grundlage war der Antrag eines Vorhabenträgers zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die seitens des Vorhabenträgers vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplänen.

Der Bebauungsplan wird unter der Bebauungsplannummer 69 und dem Namen „Sondergebiet Verbrauchermarkt Würzburger Straße“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Uffenheim für den gleichen Bereich geändert.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Uffenheim Nr. XX vom xx.xx.2026

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen Sondergebietsflächen für die Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes realisiert werden. Da es sich um unbeplanten Flächen im Außenbereich gem. § 35 BauGB handelt, war die Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtliche Voraussetzung.

Der Stadtrat der Stadt Uffenheim hat in seiner Sitzung am xx.xx.2026 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Verbrauchermarkt Würzburger Straße“ gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Ein privater Vorhabenträger ist an die Stadt Uffenheim mit dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels herangetreten. Hierbei handelt es sich um eine die Neuaufstellung eines bereits in Uffenheim angesiedelten Nahversorgers, welcher an seinen Bestandsstandort den bestehenden Betrieb nicht in geeigneter Weise mehr erweitern kann.

Die Nahversorgung von Uffenheim und dem regionalen Umfeld ist eine wichtige Aufgabe der Stadt Uffenheim.

Uffenheim besitzt hier als Mittelzentrum eine entsprechende Verantwortung die Nahversorgungsmöglichkeiten für die Bevölkerung langfristig aufrecht zu erhalten und zu stärken. Aktuell ist eine Konzentration der Nahversorgungsmöglichkeiten für die Bevölkerung im südlichen Bereich von Uffenheim festzustellen. Insbesondere für die nördlichen Teile der Stadt wurde dagegen bereits im Rahmen des erstellten integrierten Stadtentwicklungskonzeptes eine gewisse Unterversorgung festgestellt.

Zwischenzeitlich wurde für einen der bestehenden Verbrauchermärkte im südlichen Versorgungszentrum ein Erweiterungsbedarf festgestellt. Der bestehende Nahversorger hat die Herausforderung seinen Markt an die veränderten Kundenwünsche und Kundenansprüche an das „Einkaufserlebnis“ anzupassen. Auch die weiterentwickelten Anforderungen an die Barrierefreiheit und Inklusion erfordern einen Umbau des bestehenden Marktangebotes. Am bisherigen Standort ist dies aufgrund beengter räumlicher Verhältnisse nicht möglich.

Der Betreiber des Verbrauchermarktes ist daher an die Stadt Uffenheim mit dem Erweiterungs- bzw. Verlagerungswunsch an die Stadt Uffenheim herangetreten. Der Betreiber des Verbrauchermarktes möchte gerne an der Stadt Uffenheim als Standort für seinen Markt festhalten. Im Rahmen der intensiven Diskussionen musste aber festgestellt werden, dass der bestehende Standort für die Weiterentwicklung ungeeignet ist. Daraufhin wurde die Möglichkeit eines Ersatzstandortes im Stadtgebiet geprüft.

Nach intensiver Prüfung des Stadtgebietes hat sich im Ergebnis der Bereich um das nördliche Versorgungszentrum an der Würzburger Straße als geeigneter Ansiedlungsbereich herausgestellt. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung im direkten Siedlungszusammenhang im Norden von Uffenheim sind die Flächen für eine Entwicklung des erforderlichen Sondergebiets als geeignet einzustufen. Zudem kann hiermit die fußläufige Versorgung des nördlichen Teils von Uffenheim gestärkt werden.

Seitens des Vorhabenträgers wurde für den nun zur Überplanung vorgesehenen Bereich ein Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelt, welcher die Verlagerung des bestehenden Nahversorgers an den Nordrand von Uffenheim in der benötigten Flächengröße ermöglicht und diesen Standort um sinnvolle Ergänzungsnutzungen erweitert.

Das vorgelegte Vorhaben wurde durch die Stadt Uffenheim geprüft und im Ergebnis nach sorgsamer Würdigung der Vor- und Nachteile sowie Auswirkungen der Planungen als geeignet angesehen, die Nahversorgung der Bevölkerung von Uffenheim mit Dingen des täglichen Bedarfs zu stärken. Im Ergebnis wurde der Abwägung wurde zudem festgestellt, dass die Entwicklung der bisher un bebauten Fläche am Ortstrand orts- und landschaftsverträglich möglich ist.

Entsprechend des Antrags des Vorhabenträgers hat sich die Stadt Uffenheim daher zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB entschlossen.

Dies ist nötig, da die überplanten Flächen aktuell nicht überplant sind und somit als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen sind. Die geplante Nutzung setzt aber die Entwicklung eines sonstigen Sondergebiets im Sinne des § 11 BauNVO an dieser Stelle voraus, um die nötigen planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet hier im Rahmen der nötigen Konfliktermittlung und Abwägung der Planungsauswirkungen das geeignete Mittel eine verträgliche Planung durchzuführen und den nötigen Interessensausgleich zwischen den öffentlichen und privaten Interessen sicherzustellen.

Die Stadt Uffenheim hat sich daher in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung, der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht mehrheitlich dazu entschlossen, die Planungsabsichten umzusetzen. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird zudem der wirksamen Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 69 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Würzburger Straße“ geändert.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Alternative Planungsstandorte und städtebauliche Integration**

Im Rahmen der Vorberatungen über eine mögliche Entwicklung des Standortes wurden zunächst die Vor- und Nachteile einer Realisierung an der beabsichtigten Stelle im Stadtgebiet von Uffenheim geprüft. Entsprechend der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sind Verbrauchermärkte vorrangig an integrierten städtischen Lagen zu entwickeln. Zudem war zu überprüfen, ob ggf. alternative besser geeignete Standorte an anderer Stelle im Stadtgebiet gegeben sind.

Ziel dieser Prüfung war insbesondere die Bevorzugung von Flächen der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sowie die Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Hierzu wurden potenziell geeignete Flächen innerhalb der Ortslage sowie bereits baulich vorgeprägte Bereiche betrachtet. Maßgebliche Bewertungskriterien waren insbesondere:

- ausreichende Flächengröße für das geplante Vorhaben einschließlich Stellplätzen und Anlieferung,
- verkehrliche Erschließbarkeit für Kunden- und Lieferverkehr,
- planungsrechtliche Realisierbarkeit,
- Eigentumsverhältnisse und tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen,
- städtebauliche Verträglichkeit sowie
- die Eignung zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung.

Hinsichtlich der Fragestellung der städtebaulichen Integration im Sinne des LEP wurde durch ein erstelltes Verträglichkeitsgutachten nachgewiesen, dass der geplante Standort noch den Anforderungen an eine städtebauliche Integration genügt. Hierzu wurden im Rahmen der Vorberatungen über eine mögliche Entwicklung des Standortes zunächst die Vor- und Nachteile einer Realisierung an der beabsichtigten Stelle im Stadtgebiet von Uffenheim geprüft. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Norden von Uffenheim. Das Umfeld ist überwiegend durch die bestehende Bundesstraße 13, landwirtschaftliche Nutzungen sowie die Siedlungsflächen von Uffenheim im Umfeld geprägt. Er wird aber bisher nicht für eine Siedlungsfunktion genutzt.

Das geplante Vorhaben dient vorrangig der Sicherung und Stärkung der örtlichen Nahversorgung. Der geplante Lebensmittelmarkt ist auf die Versorgung der Bevölkerung des Hauptortes sowie der umliegenden Ortsteile ausgerichtet.

Der Standort befindet sich im räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage und ist über die Würzburger Straße unmittelbar an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Lage ermöglicht eine gute Erreichbarkeit sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Radfahrer und Fußgänger. Im Umfeld des geplanten Standortes befinden sich Wohngebiete, sodass ein wesentlicher Teil der Bevölkerung den Markt in kurzer Entfernung erreichen kann. Damit erfüllt der Standort eine wichtige Funktion für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Auch wenn sich der Standort am Rand der bestehenden Ortslage befindet, besteht ein funktionaler Zusammenhang mit der Siedlungsstruktur des Hauptortes. Der Standort ist damit nicht als isolierte Einzelhandelslage im Außenbereich zu bewerten, sondern als Erweiterung der bestehenden Versorgungsstruktur. Durch die verkehrliche Anbindung an das örtliche Straßennetz wird eine geordnete Erschließung des Kunden- und Lieferverkehrs ermöglicht. Gleichzeitig wird durch die Lage am Ortsrand vermieden, dass zusätzlicher Lieferverkehr durch die innerörtlichen Wohngebiete geführt werden muss. Das Vorhaben ist zudem geeignet, Kaufkraft im Ort

zu binden und die Versorgung der Bevölkerung langfristig zu sichern. Ohne eine entsprechende Entwicklung besteht die Gefahr, dass Kaufkraft in umliegende größere Zentren abfließt. Insgesamt ist der Standort daher als städtebaulich geeignet zu bewerten, um die örtliche Nahversorgung langfristig zu sichern und zu stärken.

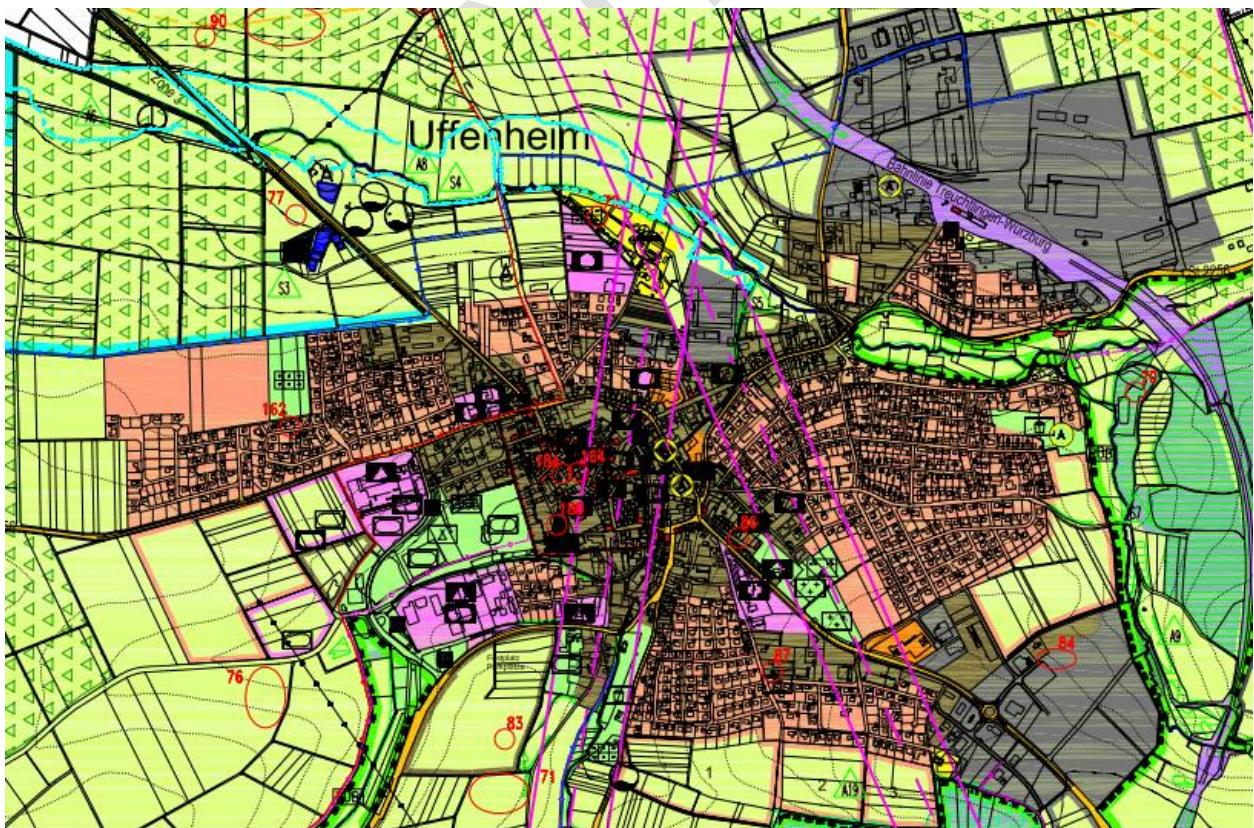
Der Planungsumgriff für den Bebauungsplan ist auf Ebene des Flächennutzungsplans als Fläche für sonstige Landwirtschaft dargestellt und wird bisher auch entsprechend genutzt. Mit den Planungen ist somit ein Eingriff in die bisherige Flächennutzung verbunden. Es kommt zu Bodenversiegelungen und der Erweiterung der Siedlungsnutzungen in bisher nicht bebaute Bereiche. Gleichzeitig kann bei einer Entwicklung am geplanten Standort die Verteilung der Nahversorgungsfunktionen im Stadtgebiet deutlich verbessert werden und hiermit insbesondere das fußläufige Angebot im nördlichen Teil von Uffenheim ohne gravierende Auswirkungen für die übrigen Strukturen verbessert werden. Der Standort ist daher grundsätzlich bereits als geeignet einzustufen.

Seiten der Stadt Uffenheim war aber darüber hinaus nochmal zu prüfen, ob abseits dieses Standortes ggf. besser geeignete Standorte an anderer Stelle vorhanden sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan von Uffenheim wurde zuletzt 2006 geändert und an die damaligen Gegebenheiten angepasst. Dabei wurde der historische Stadtkern von Uffenheim als gemischte Baufläche, aufgrund der unterschiedlichen Bestandsnutzungen belassen.

Ausgehend vom Stadtkern erstrecken sich in östlich, südlich und westliche Richtung anschließend zahlreiche Wohnbauflächen, kombiniert mit entsprechenden Gemeinbedarfslächen (Schulen, Kindergärten, Sportanlagen etc.) zur Versorgung der lokalen Bevölkerung. Die gewerblichen Bauflächen von Uffenheim sind überwiegend im Südosten und im Nordosten angeordnet.

Seit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden die damals definierten Wohnbauflächen weitestgehend überplant und einer Bebauung zugeführt.



Kartenausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 2006

Zum damaligen Zeitpunkt wurde lediglich im Süden eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einkaufsfestsetzung festgesetzt. Zusätzliche waren Einkaufsmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> damals noch nicht die Regel, es konnten somit entsprechende Märkte sowohl im Mischgebiet als auch in Gewerbegebieten etabliert werden. Zwischenzeitlich haben sich die Anforderungen an einen Einkaufsmarkt zur Versorgung der lokalen Bevölkerung geändert, so dass diese baurechtlich nun in einem Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung zu realisieren sind.

Im Stadtgebiet von Uffenheim ist auf Ebene des wirksamen Flächennutzungsplans kein Flächenpotential zur Entwicklung von Sonderbauflächen im innerörtlichen Bereich mehr vorhanden.

Entsprechend der Darlegungen des Vorhabenträgers kann der bestehende Markt am Bestandsstandort aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse nicht sinnvoll erweitert werden.

Geprüft wurde daher nochmal, ob im Stadtgebiet von Uffenheim alternative innörtliche Brachflächen oder Leerstände vorhanden sind, welche alternativ zum nun überplanten Standort vorhanden sind. Weder im öffentlichen noch privaten Eigentum konnten entsprechende Flächen festgestellt werden. Wo im Stadtgebiet größere Brachflächen oder Leerstände auftraten, erfolgte bislang immer die landesplanerisch gewünschte Nachnutzung von solchen Flächen. Der konkrete Vorhabenträger konnte ebenfalls im Rahmen seiner eigenen Überprüfung des Stadtgebietes keine geeigneten Alternativflächen mit besserer Integration für die geplante Marktentwicklung finden.

Landesplanerisch sind integrierte Standorte grundsätzlich vorrangig und bevorzugt zu entwickeln. Da jedoch am Bestandsstandort aufgrund der beengten Verhältnisse keine geeignete Weiterentwicklung erfolgen kann, wurde im Weiteren eine Neuansiedlung an den Rändern des Stadtgebiets geprüft.

Dies war als zielführend zu erachten, da hiermit zum einen ein grundsätzlicher Verlust des Nahversorgungsangebotes vermieden werden konnten und zum anderen aber auch den im Rahmen des ISEK für das nördliche Stadtgebiet ermittelten Versorgungsnachteilen aufgrund der Lage der bestehenden Märkte entgegengewirkt werden konnte.

Vorhabenträger und Stadt haben daher vorrangig Ansiedlungsmöglichkeiten am nördlichen Stadtrand untersucht. Als große Herausforderung hat sich die faktische Flächenverfügbarkeit gezeigt. Nur wenige Grundstückseigentümer waren grundsätzlich zu einer Flächenentwicklung und konnten Flächen in geeigneter Größe zur Verfügung stellen.

Im Ergebnis der Überprüfungen konnte nur der nun überplante Bereich aufgrund der faktischen Flächenverfügbarkeit als entwickelbar identifiziert werden. Er bietet in ausreichender Weise die nötige Flächenverfügbarkeit, um einen modernen Marktstandort entwickeln zu können.

Sorgsam abgewogen wurde dabei die Tatsache, dass zwischen den überplanten Fläche und den bestehenden Siedlungsfläche nach Süden eine kleine unbebaute Lücke verbleibt. Versuche diese Flächen ebenfalls zu überplanen, scheiterten aber aufgrund der widerstrebenden Eigentümerinteressen. Durch die Anbindung im Westen und Südosten sowie der nur geringen Lücke zu den bestehenden weiteren Siedlungsstrukturen im Süden war den Forderungen der Landesplanung an eine organische Siedlungsentwicklung genüge getan.

Mit dieser Entwicklungsabsicht folgt die Stadt Uffenheim auch dem landesplanerisch erforderlichen Anbindegebot. Das Plangebiet schließt in ausreichender Weise an die bestehenden Siedlungsflächen von Uffenheim an. Die erforderliche Erschließung ist über die direkte Lage an der Bundesstraße 13 ebenfalls sichergestellt. Mit einer Verlängerung des Gehweges sowie der Herstellung einer Querungshilfe über die Bundesstraße kann auch die fußläufige Erreichbarkeit gut hergestellt werden. Damit kann auch das Nahversorgungsangebot für die nördlichen Siedlungsbereiche von Uffenheim verbessert werden.

Mehr als unerhebliche Auswirkungen auf die Belange des nördlich verlaufenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiets waren hier nicht zu erwarten. Andere alternative Entwicklungsflächen konnten aufgrund der nötigen guten Verkehrserschließung sowie der fehlenden Grundeigentumsverfügbarkeit an anderer Stelle nicht gefunden werden.

Die Flächenentwicklung war daher im nun überplanten Bereich als Ergebnis der Alternativenprüfung als vertretbar und angemessen zu erachten.

Gesondert geprüft wurde nochmals der sog. Plannullfall, d.h. der Verzicht auf die Planung.

Dies stellt im vorliegenden Fall keine geeignete Entwicklungsoption dar. Sollte keine Entwicklung erfolgen würde eine für die Grundversorgung von Uffenheim erforderlicher Einkaufsmarkt entfallen, so dass für Uffenheim keine positive Entwicklung zu erwarten wäre. Um die Versorgung der lokalen Bevölkerung sicherstellen zu können ist die Ausweisung von weiteren Sonderbauflächen unumgänglich, so dass der Plannullfall daher keine Alternative darstellt. Hierbei wurde auch nochmal geprüft, ob eine Weiterentwicklung des bestehenden Marktstandortes in mehrgeschossiger Bauweise ggf. einen Verzicht auf die zusätzliche Flächeninanspruchnahme ermöglichen könnte. Auch dies musste nach sorgsamer Abwägung verneint werden. Zwar wäre grundsätzlich eine entsprechende Entwicklung theoretisch denkbar, eine wirtschaftliche Umsetzbarkeit konnte nicht ermittelt werden. Da zudem weitere Fläche über das bisherige Marktgelände angedient werden, wären u.U. kritische Verkehrsbeziehungen im überbauten Bereich entstanden. Der Markt hätte faktisch im Obergeschoss errichtet werden müssen, was aus Sicht des Marktbetreibers an diesem Standort nicht geeignet ist. Zudem wären hiermit auch keine Verbesserungen der Nahversorgung des nördlichen Stadtgebietes verbunden gewesen. Die Lösung wurde daher verworfen.

In der Gesamtbetrachtung war somit festzustellen, dass besser geeignete alternative Entwicklungsflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie innerhalb der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellten Flächen, nicht vorhanden sind und der Verzicht auf die Planungen keine Alternative darstellt. Innerhalb der bestehenden Ortslage konnten keine geeigneten Flächen identifiziert werden, die die vorgenannten Anforderungen erfüllen. Insbesondere standen keine ausreichend großen und kurzfristig verfügbaren Grundstücke zur Verfügung, die eine wirtschaftlich tragfähige Realisierung des Vorhabens ermöglichen würden. Auch vorhandene Baulücken oder potenzielle Nachverdichtungsflächen weisen entweder nicht die erforderliche Flächengröße auf oder sind aufgrund ihrer Lage, Erschließungssituation oder Eigentumsverhältnisse für die Umsetzung eines Lebensmittelmarktes mit den erforderlichen Stellplatzflächen und Anlieferungsbereichen nicht geeignet.

Darüber hinaus wurden mögliche Konversions- oder Brachflächen innerhalb der Ortslage untersucht. Entsprechende Flächen stehen im Gemeindegebiet derzeit jedoch nicht in einer Größe und Lage zur Verfügung, die eine Realisierung des Vorhabens ermöglichen würde. Der für die Überplanung vorgesehene Standort ist in der Gesamtbetrachtung als gut geeignet anzusehen.

Die nun überplanten Fläche ist in Abwägung aller Belange, insbesondere unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetze, als die am besten geeigneten, kurzfristig verfügbare Entwicklungsfläche im Stadtgebiet zu erachten, um der Nachfrage Flächen die Nahversorgung in Uffenheim städtebaulich angemessen und vertretbar begegnen zu können.

### **3.2 Übergeordnete Planungen**

Der wirksame Flächennutzungsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen (bis zum Datum der Aufstellung dieser Begründung) stellt die Flächen des Änderungsbereichs als Flächen für sonstige Landwirtschaft dar. Das Umfeld des Änderungsbereiches wird zum größten Teil im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für sonstige Landwirtschaft, als Sonderbauflächen sowie als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Stadt Uffenheim ist im Zentralen Orte System des Landesentwicklungsprogramms (LEP) als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum bestimmt. Der Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt die Stadt Uffenheim in der Raumstrukturkarte als Unterzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Der Regionalplan ist hier bzgl. der Raumstrukturkarte noch nicht an die Fortschreibung des LEP angepasst. Uffenheim liegt an zwei Entwicklungssachsen von überregionaler Bedeutung.

### **3.3 Umweltprüfung in der Bauleitplanung**

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB) dar. Dieser stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält, und ist unverzichtbarer Teil der Begründung von Bauleitplanverfahren wie diesem.

### **3.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB**

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

### **3.5 Strukturdaten der Stadt Uffenheim**

Die Einwohnerzahl für die Stadt Uffenheim wird zum 31.12.2024 mit 6.431 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2014 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Uffenheim als leicht angestiegen zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2014 mit 6.236 angegeben. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 3,1 %.

Im Landkreis Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim sind zum Stichtag 31.12.2024 101.043 Einwohner verzeichnet. Im Vergleichsjahr 2014 waren 97.808 Einwohner verzeichnet. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 3,3 %.

Die Entwicklungen in Uffenheim sind daher als positiv zu bewerten und liegen im Durchschnitt des Landkreises. In der Bevölkerungsvorausrechnung des bay. Landesamtes für Statistik (Demografie-Spiegel, Stand Mai 2025) ergibt sich bis einschließlich 2043 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim eine Zunahme der Bevölkerungszahlen, (geschätzt +6,3 %) auf ca. 107.400 Einwohner. Der bisher letztmalig 2021 für Uffenheim veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht bis 2039 eine Zunahme der Bevölkerung um 2,0 % auf ca. 6.600 Einwohner voraus. Man kann somit von einer weiter kontinuierlich leicht ansteigenden Bevölkerungsentwicklung für Uffenheim ausgehen.

Uffenheim besitzt durch sein Arbeitsplatzangebot eine gute Attraktivität. Die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort Uffenheim wird gem. Landesamt für Statistik für das Jahr 2024 mit 2.831 angegeben und ist dabei gegenüber den Vorjahren leicht zurückgegangen. Die Anzahl der Beschäftigten am Wohnort Uffenheim wurde für 2024 mit 2.903 angegeben. Rein statistisch ist Uffenheim somit zunächst nicht von einer hohen Auspendlerquote betroffen. Vielmehr ist von einem relativ ausgeglichenen Verhältnis zwischen nach Uffenheim zum Arbeiten einpendelnden und aus Uffenheim auspendelnden Beschäftigten auszugehen.

Uffenheim wird durch die Bundesstraße B13 zwischen der Anbindung an die A6 bei Gollhofen und dem weiteren Anschluss nach Würzburg im Nordwesten sowie Ansbach im Südosten gequert. In Ost-West-Richtung wird Uffenheim von zwei Staatstraßen in Richtung A6 im Westen und B8 im Osten gequert. Zudem

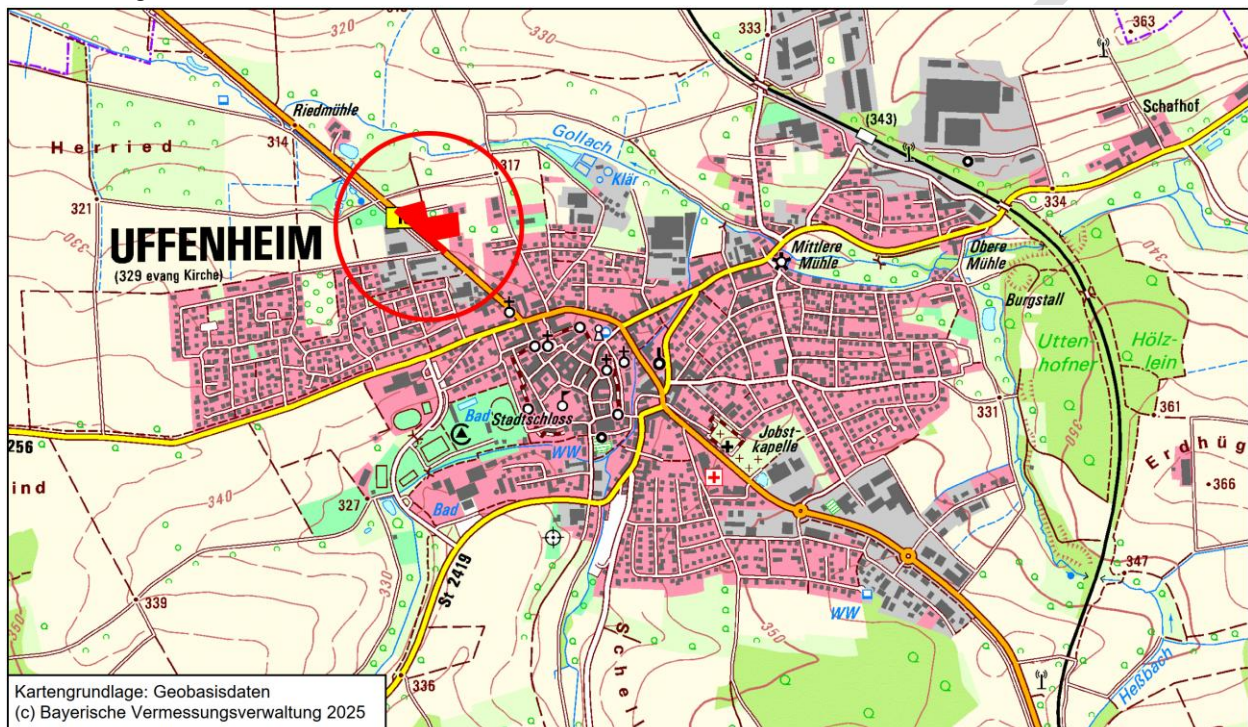
quert die Bahnstrecke zwischen Ansbach und Würzburg den Ort. Uffenheim stellt somit einen wichtigen Ort entlang gut frequentierter Verbindungsachsen im Landkreis Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim dar.

Dies zeigt sich auch in der Funktion als Mittelzentrum, welche der Stadt Uffenheim insbesondere im Versorgungsbereich für die Stadt sowie einem größeren Umfeld eine wichtige Bedeutung zumisst.

Uffenheim ist somit als attraktiver Standort zu erachten und die überplanten Flächen aufgrund fehlender Alternativen als geeignete Entwicklungsflächen anzusehen.

#### 4. Allgemeine Lage des Baugebietes und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten von Uffenheim.



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes Kartendarstellung: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Osten: durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Gartenflächen
- im Süden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen, Gartenflächen und Wohnnutzungen
- im Westen: durch die Bundesstraße 13
- im Norden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Fl.Nrn. 2045, 2050/2, 2050/3, 250/4, 2050/5 und 2050/6, jeweils Gem. Uffenheim sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 2035, 4203 und 4203/3, jeweils Gemarkung Uffenheim. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 1,37 ha überplant. In den Geltungsbereich wurde die Fläche einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung erforderlich sind.

## 5. Bestehende Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 5.1 Allgemeines

Die Planungsflächen werden aktuell im Bereich des geplanten Sondergebietes intensiv landwirtschaftlich sowie als Feldweg genutzt. Die als öffentliche Verkehrsflächen vorgesehenen Bereiche sind aktuell bereits durch die Bundesstraße B13 sowie Straßenbegleitgrün entwickelt. Bauliche Anlagen sind aktuell im Plangebiet nicht vorhanden.

Wie bereits unter 3. ausgeführt ist Uffenheim als Mittelzentrum im Zentralen Orte System im ländlichen Raum bestimmt. Uffenheim besitzt somit einen über die Grundversorgung hinausgehenden Versorgungsauftrag.

### 5.2 Topografie

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Süden nach Norden geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 200 m fällt das Gelände dabei um ca. 5,4 m nach Norden zur Gollach hin.

### 5.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die am Westrand verlaufende Bundesstraße B13. Von dort besteht Anschluss in Richtung der Autobahn A6 im Norden sowie Ansbach im Süden. Das südlich gelegene Ortszentrum von Uffenheim wird ebenfalls über die Bundesstraße B13 erreicht.

Durch das Plangebiet verläuft aktuell ein öffentlicher Feldweg in Nord-Südlicher Richtung. Dieser ist im Süden an die Bundesstraße B13 angeschlossen. Nördlich des Plangebietes verlaufen weitere Feldwegeverbindungen.

Westlich der B13 besteht straßenbegleitend bereits ein kombinierter Geh- und Radweg. Dieser Weg ist als überörtliche Radwegeverbindung einzustufen. Zudem verläuft dort ein Fernwanderweg. Auf der Ostseite der Bundesstraße befindet sich aktuell keine Geh- und Radwegeerschließung.

Die nächste ÖPNV-Anbindung, die Haltestelle Grund- und Hauptschule, befindet sich ca. 700 m südwestlich des Änderungsgebiets, von dort besteht Anschluss an die Buslinie 837 in Richtung Adelhofen. Nähere Bushaltestellen sind bereits im Bestand nicht vorhanden.

### 5.4 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist die Erstellung neuer entsprechender Einrichtungen erforderlich. Aktuell bestehen keine Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung.

Das Plangebiet wird im Südosten von einer Hauptentwässerungsleitung der Stadt Uffenheim von Südosten nach Nordosten gequert. Zudem verläuft im Bereich des bestehenden Feldweges eine Wasserleitung der Stadtwerke.

Am Ostrand der Bundesstraße verlaufen zudem Versorgungsleitungen der Telekommunikation

Durch das Plangebiet können zudem historische, unbekannte Drainagen verlaufen.

### 5.5 Denkmäler

Der bayerische Denkmaltatlas zeigt für das Plangebiet zum aktuellen Zeitpunkt weder ein Boden- noch ein Baudenkmal. Im Nordwesten des Plangebietes, in ca. 300 m Entfernung, ist ein Bodendenkmal (Bestattungsplatz der Hallstadtzeit) kartiert. Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet sind nicht vorhanden.

### 5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild

Die Vegetation im Planungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die bestehenden Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Es befinden sich keine kartierten

Biotope oder Ökoflächen im Änderungsbereich. Prägenden landschaftliche Naturstrukturen sind ebenfalls nicht vorzufinden. Die westlich der Bundesstraße angrenzenden Einkaufsstrukturen sind durch eine Heckenstruktur eingegrünt.

Relevanten Schutzgebiete sind im Änderungsbereich nicht zu verzeichnen. Weite Flächen des Stadtgebiets sind als Vogelschutzgebiet „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft NÖ Würzburg“ festgesetzt. Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zuzuordnen. Die potenzielle natürliche Vegetation im Änderungsbereich wird gemäß Daten des Landesamtes für Umwelt als M3b Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald beschrieben. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen des Änderungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen

Die mittlere Lufttemperatur im Sommerhalbjahr wird mit 14°C – 15°C und 3°C – 4°C im Winterhalbjahr beschrieben. Die mittlere Niederschlagshöhe im Sommerhalbjahr beträgt 300 – 350 mm und 200 – 250 mm im Winterhalbjahr.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden maximal durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als maximal als durchschnittlich einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

Die Bundesstraße B13 bildeten den östlichen Abschluss des Trinkwasserschutzgebietes „Gollhofen“.

## **5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie**

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich des im Bereich des Löß oder Lößlehm. Gemäß geologischer Karte Bayern ist die Planungsfläche den Fränkischen Platten zuzuordnen. Als Bodenart ist überwiegend Parabraunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vorzufinden.

Die Baugrundeigenschaften werden mit „überwiegend gut sortiertem Schluff“ beschrieben. Dieser kann locker gelagert sein oder dicht und sehr standfest.

Als allgemeiner Baugrundhinweis wird im Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt ausgeführt, dass der Baugrund wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen) sein kann. Staunässe ist möglich. Es muss mit Frost- und Setzungsempfindlichkeit gerechnet werden. Z. T. können besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Befahrbarkeit der Böden ist oft eingeschränkt.

Die Grabbarkeit wird mit oft mittelschwer grabbar beschrieben.

Die Böden im Änderungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte L2Lö eingeordnet. Die Ackerzahl wird mit 80 und die Grünlandzahl wird 85 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als überdurchschnittlich einzustufen. Allgemein ist festzustellen, dass die Böden im Bereich Uffenheim generell über dem mittelfränkischen Durchschnitt liegen.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. DIN 19371 und §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371). Beim Aufbringen von Materialien auf durchwurzelbare Bodenschichten sind aufgrund der hohen Acker- und Grünlandzahlen die besonderen Vorgaben des § 7 BBodSchV zu beachten.

Direkt im Planungsgebiet bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Das nächste Gewässer befindet sich nördlich der überplanten Flächen mit dem Gollach.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund des geringen Grundwasserabstandes als voraussichtlich nicht möglich einzustufen. Die erstellten Bodengutachten haben diesen Sachverhalt bestätigt. U. U. kann eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone realisiert werden.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch im unteren Keuper. Die hydrogeologischen Eigenschaften werden als Grundwassergeringleiter, Sohlschicht des Benker Sandsteins, lokal grundwasserführend beschrieben.

Die Bundesstraße B13 bilden den östlichen Abschluss des Trinkwasserschutzgebietes „Gollhofen“.

### **5.8 Altlasten und Kampfmittelbelastung**

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Auch die erstellten Bodengutachten haben keine entsprechenden Hinweise zu Tage geführt.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamts Neustadt an der Aisch / Bad Windsheim sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Hinweise auf Kampfmittelbelastungen liegen nicht vor.

### **5.9 Immissionen**

An das Planungsgebiet grenzt im Westen die Bundesstraße B13 an. Hieraus können Immissionen aus Verkehrslärm entstehen.

Aus den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im städtebaulichen Umfeld entstehen Emissionen aus Lärm, Staub sowie ggf. auch Gerüche, die zu dulden sind.

Aus den Einzelhandelsnutzungen westlich der Bundesstraße können gewerbliche Immissionsbelastungen entstehen. Die Emissionen der dortigen Betriebe sind ggf. als Vorbelastungen bzgl. der Emissionen aus dem Plangebiet selbst zu berücksichtigen.

### **5.10 Oberflächennahe Geothermie**

Der Bau von Erdwärmesonden ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Voraussichtlich ist aus Gründen des Grundwasserschutzes mit einer Begrenzung der Bohrtiefe auf ca. 80 m zu rechnen. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Grundwasserpumpen nur nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls zulässig. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich.

Die Sickerwasserrate liegt mit 100 bis 150 mm deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 20 m Tiefe wird mit > 1,8 bis 2,6 W/mK angegeben.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich, bedürfen aber u.U. einer Prüfung des Einzelfalls. Details sind durch den späteren Bauherrn in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen. Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig.

Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Neustadt an der Aisch / Bad Windsheim zur Genehmigung vorzulegen. Es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständige Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die Untere Wasserbehörde. Die Erdwärmennutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeeinrichtungen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die Untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

## **6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes**

### **6.1 Nutzungen**

Mit dem geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das Angebot an Einzelhandelseinrichtungen in Uffenheim gestärkt werden. Entsprechend den in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargelegten Entwicklungsabsichten ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels aus dem Bereich Lebensmittel und Getränke vorgesehen. Weiterhin sollen ergänzende Flächen für ein Bäckercafe oder eine ähnliche Nutzung geschaffen werden.

Großflächige Einzelhandelsangebote sind entsprechend der geltenden Vorgaben nur in sonstigen Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauGB zulässig. Ein entsprechendes Sondergebiet soll daher im Planungsgebiet festgesetzt werden. Als notwendige Zweckbestimmung wird die Nutzung „Einzelhandelsnutzungen“ bestimmt. Die Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und entspricht der Anforderung der geplanten Entwicklung.

Zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung sind Umbauarbeiten an der Bundesstraße B13 nötig. Die hierfür benötigten Flächen wurden als Verkehrsflächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Gleiches gilt für die notwendigen Entwicklungsflächen für die Gewährleistung der fußläufigen Erschließung.

Die Planungen sind aus städtebaulichen Gründen zur geordneten Entwicklung der überplanten Flächen, des städtebaulichen Umfeldes insgesamt sowie im Sinne der guten Gesamtentwicklung der Siedlungsstrukturen Uffenheim erforderlich.

### **6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes**

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 1,37 ha</b>	<b>100,0 %</b>
Sonstiges Sondergebiet	ca. 1,03 ha	75,2 %
Verkehrsflächen (Straßen, Geh u. Radwege, Straßenbegleitgrün)	ca. 0,34 ha	24,8 %

### **6.3 Erschließungskosten**

Für die Umsetzung der Planungen wird der Anbau einer Linksabbiegerspur an die Bundesstraße B13 sowie die Herstellung einer Querungshilfe und eines straßenbegleitenden Gehweges erforderlich. Die Straßenentwässerung ist anzupassen. Hierfür ist eine Vereinbarung durch die Stadt Uffenheim mit dem Straßenbaulastträger zu treffen.

Die hieraus entstehenden Kosten werden im Rahmen des für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlichen Durchführungsvertrags mit dem Vorhabenträger geregelt.

Aktuell wird für diese Planungs- und Baumaßnahmen mit einem Aufwand von ca. 400.000 Euro Brutto inkl. Baunebenkosten ausgegangen.

Im Weiteren entstehen zur Erschließung des Plangebietes Kosten für die Herstellung der nötigen Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgung. Hierbei handelt es sich um vom Vorhabenträger zu übernehmende Kosten.

## **7. Bebauung**

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Verbrauchermarkt Würzburger Straße“ werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Nahversorgung im nördlichen Stadtgebiet von Uffenheim getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen.

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Mit den Planungen ist die Entwicklung einer Einzelhandelsnutzung geplant. Entsprechend den Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Verkaufsflächengröße von 1.400 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die geplante Einzelhandelsnutzung überschreitet die für Gewerbegebiet zulässige max. Verkaufsflächengröße. Dementsprechend war es planungsrechtlich erforderlich für diese Nutzungsart ein die Gebietskategorie „sonstiges Sondergebiet“ i. S. d. § 11 BauNVO zurückgreifen. Der Gesetzgeber hat insbesondere für Einzelhandelsnutzungen, welche unter die sog. Großflächigkeit fallen, den § 11 der BauNVO geschaffen.

Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation, der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, beachtenswertes städtebauliches Umfeld, Emissionen im Umfeld etc.) als vertretbar zu erachten. Sorgsam mit einbezogen wurden die Auswirkungen auf die Landwirtschaft. Mit der geplanten Nutzung erfolgt die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung auf verhältnismäßig ertragsreichen Flächen. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Durch die Planung kommt es daher zu einem Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurde dieser Belang ausdrücklich berücksichtigt.

Die betroffenen Flächen weisen grundsätzlich eine landwirtschaftliche Nutzbarkeit auf. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass die Fläche aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand und der unmittelbaren Anbindung an die Würzburger Straße bereits durch angrenzende Nutzungen und Verkehrsinfrastrukturen vorgeprägt ist. Die Fläche befindet sich damit im Übergangsbereich zwischen Siedlungsstruktur und freier Landschaft.

Im Rahmen der Standortprüfung wurde untersucht, ob alternative Flächen innerhalb der bestehenden Ortslage oder auf bereits versiegelten bzw. baulich vorgeprägten Flächen zur Verfügung stehen, um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden. Entsprechende Flächen stehen im Gemeindegebiet jedoch derzeit nicht in einer Größe und Lage zur Verfügung, die eine Realisierung eines Lebensmittelmarktes mit den erforderlichen Stellplatz- und Anlieferflächen ermöglichen würden.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche erfolgt daher unter Berücksichtigung der Zielsetzung, die örtliche Nahversorgung langfristig zu sichern. Das Vorhaben dient der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und stellt eine wichtige infrastrukturelle Einrichtung für den Hauptort dar.

Zudem wird die Flächeninanspruchnahme auf das für das Vorhaben erforderliche Maß begrenzt. Durch geeignete Festsetzungen zur Begrünung sowie zur Eingriffsregelung wird ein Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen.

Unter Abwägung der Belange der Landwirtschaft mit dem öffentlichen Interesse an einer gesicherten Nahversorgung der Bevölkerung wird die Inanspruchnahme der Fläche daher als städtebaulich vertretbar bewertet.

Für sonstige Sondergebiet ist eine Zweckbestimmung zu formulieren und im Weiteren die zulässige Art der baulichen Nutzung zu konkretisieren. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde als Zweckbestimmung die Nutzungsart „Einzelhandelsnutzungen“ definiert.

Hierunter werden grundsätzlich Nutzungen von Gebäuden oder Flächen verstanden, die dem Verkauf von Waren und Dienstleistungen direkt an Endverbraucher dienen, wie z. B. Supermärkte, Fachgeschäfte, oder Drogerien.

Entsprechend der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde als weitere Konkretisierung die zulässigen Arten der baulichen Nutzungen wie folgt festgesetzt. Zulässig sind im sonstigen Sondergebiet

- die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK)
- die Errichtung einer Bäckerei mit Cafébetrieb und/oder einer Metzgerei mit Verzehrereich.

Der geplante Lebensmittelmarkt dient vorrangig der Ergänzung und Stärkung der Nahversorgung in Uffenheim. Bewusst wurden daher Maßgaben zu anderweitige innenstadtrelevante Sortimente bestimmt. Angebote entsprechender über den Lebensmittelbereich hinausgehenden innenstadtrelevanten Sortimente sind dabei im Rahmen der für entsprechende Marktstrukturen üblichen Ergänzungen des Hauptangebots („Randsortimente und temporäre Angebotsware) zulässig.

Um hierbei insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die weiteren bestehenden Angebote im Lebensmittelbereich in Uffenheim auszuschließen, wurde eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche für den zulässigen Lebensmittelmarkt vorgenommen. Entsprechend der Ergebnisse des erstellte Verträglichkeitsgutachtens für den geplanten Markt war es als angemessen zu erachten, eine max. zulässige Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> festzusetzen. Das Verträglichkeitsgutachten hat hier aufgezeigt, dass Kaufkraftabschöpfungen verträglich und ggf. sich ergebende Verschiebungen in der Nutzung das bestehenden Angebots geringfügig sind. Zu beachten ist hierbei, dass es sich bei dem geplanten Nutzer nicht um eine Neuansiedlung eines noch nicht in Uffenheim ansässigen Wettbewerbers handelt, sondern um die Verlagerung eines bereits mit einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> in Uffenheim bestehenden Marktes. Die tatsächliche Erhöhung des Verkaufsflächenangebots in Uffenheim ist somit im Verhältnis gering und verträglich. Die Schlussfolgerungen im Fachgutachten sind daher auch unter Berücksichtigung der Gesamtabwägung der Stadt Uffenheim als korrekt anzusehen.

Die Festsetzung ist daher unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation, der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, beachtenswertes städtebauliches Umfeld, Emissionen im Umfeld etc.) als vertretbar zu erachten. Sie sichert das Nahversorgungsangebot von Uffenheim und stärkt zudem die fußläufig erreichbare Angebotsstruktur im Norden von Uffenheim.

Grundsätzlich sind bei der Verkaufsflächenermittlung insbesondere (soweit vorhanden):

- der Windfang des Marktes (Eingangsbereich mit der entsprechenden Lauffläche für Kundinnen / Kunden)
- Auslage- und Ausstellungsfläche (soweit sie der Kundin / dem Kunden zugänglich ist)
- Flächen von Bedientheken und dahinterliegenden Warenträgern (ohne die dazwischenliegende Lauffläche der Verkäuferinnen / Verkäufer)
- Standflächen für Einrichtungsgegenstände (Verkaufstruhen etc.)
- Umkleidekabinen
- Für Kundinnen / Kunden zugängliche Gänge
- Kassenzone

- Entsorgungsbereich (z. B. Pfandvorraum)
- Einpackzone
- Temporäre Verkaufszelte (z. B. für Saisonware) auf Parkplätzen
- Freiverkaufsflächen, die dem Kunden/der Kundin zugänglich sind und nicht nur vorübergehend genutzt werden

mit zu beachten.

Unberücksichtigt bleiben bei der Verkaufsflächenermittlung dagegen insbesondere:

- Lagerflächen, wenn für Kunden und Kundinnen unzugänglich
- Bereiche zur Vorbereitung von Waren
- Überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes
- Büroräume
- Sozial-, Umkleide- und sonstige Aufenthaltsräume für das Personal
- Personal- und Kunden-WC
- Fluchtwegtreppe
- Bereiche mit bewegliche Warenpräsentation (Kisten, mobile Kleiderständer und Regale etc.) auf Bürgersteigen als straßenrechtliche Sondernutzung

Ergänzend wurde im Plangebiet die Errichtung einer Bäckerei mit Cafebetrieb sowie einer Metzgerei mit Verzehbereich zugelassen. Entsprechende Nutzungen sind heutzutage typische verträgliche Zusatznutzungen im Umfeld von Lebensmittelmärkten und stärken die Standortattraktivität. Negative Auswirkungen auf die innerörtlichen Bestandsstrukturen wurden hier nicht gesehen. Es wird von einer angemessenen Verträglichkeit ausgegangen.

Gem. Vorhaben- und Erschließungsplänen ist eine räumlich getrennte Errichtung der zusätzlichen Nutzung geplant.

Es wird in diesem Zusammenhang vorsorglich darauf hingewiesen, dass der Rechtsprechung des BayVGH aus dem Februar 2023 für den Fall, dass Lebensmittelmarkt und ergänzende Nutzung doch in einem Gebäude errichtet werden, bei der zulässigen Verkaufsfläche eines großflächigen Lebensmittelmarktes auch die im Eingangsbereich liegende Fläche für einen Backshop mit Sitzbereich und die ggf. vorhandenen Außenverzehrfläche mit zu berücksichtigen sind. Dies ergibt sich aus der Rechtsauffassung, dass bei entsprechend zugänglichen Verzehrflächen, die auch für die Kunden des Marktes zugänglich sind, nicht eine gastronomische Nutzung im Vordergrund steht, sondern die Vermarktung der im Markt und Backshop angebotenen Produkte.

Um zu gewährleisten, dass trotz der Bestimmung einer verallgemeinerten zulässigen Art der baulichen Nutzung die im VEP dargelegten Entwicklungsziele auch verbindlich umgesetzt werden, wurden in Übereinstimmung mit den Vorgaben des § 12 BauGB bestimmt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 9 Absatz 2 BauGB nur solche Arten der Nutzung zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind dabei zulässig.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h. es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen daher Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie für Teilflächen auch in Form einer Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter versiegelter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte privaten Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Entsprechend den Vorgaben in der BauNVO wird für das festgesetzte Sondergebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem der Obergrenze des Orientierungswerts für Sondergebiete. Planerisch ist dies als notwendig für die geplanten Nutzungen zu erachten, da insbesondere durch die erforderlichen Freiflächenutzungen (Nutzerstellplätze etc.) mit den zugehörigen Ansprüchen an den Boden- und Gewässerschutz nur in baulich versiegelter Ausführung umgesetzt werden können.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung von max. zulässigen Vollgeschosse und zusätzlich über maximal zulässigen Gesamthöhen der Gebäude geregelt.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich hierbei gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO, zurzeit Fassung vom 23.12.2025, nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung. Dort heißt es: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Hinsichtlich der maximal zulässigen Vollgeschosse wurde für das Planungsgebiet einheitlich die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies ist aufgrund der geplanten Nutzung und bestehenden nach Norden abfallenden Topografie als städtebaulich vertretbar anzusehen.

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen regelt jedoch im städtebaulichen Sinn nicht hinreichend die Höhenentwicklung der Gebäude. Insbesondere aufgrund der topografischen Verhältnisse, ist es städtebauliche Sicht zur verträglichen Gesamtentwicklung der neuen Bauungen im Umfeld erforderlich, Maßgaben zur Höhenentwicklung der Gebäude zu treffen.

Dies gewährleistet eine verträgliche Gesamthöhenentwicklung und vermeidet eine übergebührliche Höhenentwicklung der Gebäude. Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen werden daher Maßgaben für die max. zulässigen Gebäudehöhen getroffen.

Unter Berücksichtigung der Topografie wurde hier eine Differenzierung in zwei Teilflächen vorgenommen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf im nördlichen Teilbaufenster SO1 ein Maß von maximal 8,25 m, und im südlichen Teilbaufenster SO 2 ein Maß von über 7,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe nicht überschreiten.

Hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung dürfen durch einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen etc.) so weit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 1,00 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen. Die Überschreitungsmöglichkeiten sind planerisch notwendig und verträglich, um die sich aus technischen Vorgaben ergebenden Rahmenbedingungen angemessen zu erfassen und gleichzeitig die städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung zu gewährleisten.

Für die Bestimmung des oberen Bezugspunkts für die max. Gebäudehöhe ist entsprechend der Dachform zu differenzieren. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 5 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung bei Flachdächern ohne Attika als höchster Punkt des Gebäudes bzgl. der zulässigen Gebäudehöhen. Bei geneigten Dächern (auch Pultdächern) wird die zulässige max. Gebäudehöhe bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen.

Um das städtebaulich verträgliche Einfügen in das Umfeld unter Berücksichtigung des natürlichen Geländes zu gewährleisten, sind für die festgesetzten Gebäudehöhen untere Bezugspunkte im Rahmen des Bebauungsplans zu bestimmen. Im vorliegenden Fall wurden hierfür absolute Höhenangaben gewählt, welche sich an der bestehenden Topografie orientieren.

Die festgesetzten Bezugshöhen für die maximal zulässige Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Bezugshöhen über Normalhöhennull (ü. NHN, DHHN 2016 Status 170) festgesetzt. Es erfolgte eine Differenzierung in Abhängigkeit der Lage der Teilbaufelder im Plangebiet und der jeweiligen individuellen Topografie an diesen Stellen. Zur Visualisierung der natürlichen Geländeentwicklung sind im Planblatt die jeweiligen Bestandshöhen als Höhenschichtlinien mit abgebildet.

Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

Klarstellend wurde in diesem Zuge unter Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet analog zu Art. 6 Abs. 5 BayBO für Gewerbegebiete 0,20 H, mindestens 3,00 m, beträgt.

### **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster, innerhalb deren die im Bebauungsplan dargestellten baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baufenster wurde so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sowie den bestehenden Straßen gewahrt werden. Mit den festgesetzten Baufenstern wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfelds sowie der anschließenden freien Flur gewährleistet.

Im Nordosten des Plangebiets ist in einem kleinen Teilbereich eine dichte Bebauung in Bezug auf das nördlich angrenzende Scheunengebäude zulässig. Die nun geplanten Nutzungen können aber die erforderlichen eigenen Abstandsflächen auf dem Plangrundstück selbst nachweisen. Abstandsflächenübernahmen des Scheunengebäudes auf die Grundstücke des Plangebietes konnten nicht verifiziert werden. Da der nötige Brandabstand von 5 m aber gewährleistet ist, kann aus planerischer Sicht mit den getroffenen Festsetzungen zu den Baugrenzen eine städtebaulich und im Sinne der Belange des Nachbarschutzes verträgliche Lösung geschaffen werden. Im Rahmen der konkreten Detailplanungen des Vorhabens kann an dieser Stelle zudem durch Ausbildung von Brandwandsituationen ergänzend ein verbleibendes Restrisiko minimiert werden.

Berücksichtigt wurden bei der Bestimmung der Baugrenzen die Belange der Anbauverbotszone der Bundesstraße B 13. Die gem. Fernstraßengesetz von Anbauten freizuhaltenden Flächen in einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße wurde von einer Bebauung mit Gebäuden ausgespart. Die Anbauverbotszone (BVZ) wurde entsprechend im Planblatt aufgenommen und dargestellt. Als Bezugslinie für das Abstandsmaß wurde die neue Fahrbahnkante der um die Linksabbiegerspur aufgeweiteten Straße.

In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger wurde vereinbart, dass es vertretbar ist Unterschreitungs-möglichkeiten des Abstandes von der Bundesstraße für einzelne Nutzungen zuzulassen. Entsprechend der getroffenen textlichen Festsetzung sind bauliche Anlagen (Stellplätze, etc.) ohne Gebäude bis zu einem Abstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand zulässig (§ 9 Abs. 1 FStrG i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 7 FStrG). Als relevanter Bezug ist auch hier die Fahrbahnkante der neu errichteten aufgeweiteten Bundesstraße anzusetzen. Den Belangen der Bundesstraße ist weiterhin angemessen Rechnung getragen und die weitere Entwicklungsfähigkeit sichergestellt.

Zusätzlich dargestellt im Planblatt sind die freizuhaltenden Sichtdreiecke an der geplanten neuen Einmündung des Plangebietes in die Bundesstraße. Diese besitzen eine Länge von 200 m im Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße. Diese Sichtflächen sind zwingend dauerhaft von Hochbauten oder sonstigen behindernde Einrichtungen freizuhalten. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Stammbildende Gehölze müssen bei Neuanpflanzung einen Mindestabstand von 8,00 m zum Fahrbahnrand einhalten. Diese Vorgaben sind nötig, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.

Gesondert geregelt wurde zudem die Verortung von Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie Terrassen mit/ohne Überdachung dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone der Bundesstraße 13 und den festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot errichtet werden.

Für Einstellmöglichkeiten für Einkaufswagen sowie eingehauste Fahrradabstellanlagen ist abweichend hiervon gesondert geregelt, dass diese nur im Bereich der festgesetzten Baufenster sowie der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sind. Dies ist nötig, um eine städtebaulichen geordnete und verträgliche Gesamtentwicklung der Gebäude zu gewährleisten.

Weiterhin regelungsbedürftig war die Verortung der Stellplatzanlagen innerhalb des Plangebiets. Hierfür wurde bestimmt, dass diese nur innerhalb der Baufenster sowie der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sind. Die bestimmten Flächen orientieren sich am Vorhaben- und Erschließungsplan und gewährleisten eine angemessene Verteilung der Flächen für den ruhenden Verkehr auf den überplanten Flächen. Zudem wird sichergestellt, dass der Zufahrtsbereich zur Bundesstraße angemessen von baulichen Anlagen freigehalten wird.

Das Plangebiet wird um Südosten von einer Hauptentwässerungsleitung der Stadt Uffenheim gequert. Da diese Leitung im Plangebiet bisher nicht rechtlich gesichert ist. Für diesen Bereich wurde entsprechend der Vorgaben der Stadt Uffenheim für Entwässerungsanlagen eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Uffenheim dinglich zu sichernde Fläche festgesetzt. Dort ist eine Überbauung der im zeichnerischen Teil dargestellten unterirdischen Bestandsleitungen mit Gebäuden aller Art allgemein unzulässig. Eine Überbauung mit Stellplätzen ist zulässig. Details über die sich aus der nötigen dinglichen Sicherung im Grundbuch ergebenden Rechten und Pflichten werden im Rahmen der notariellen Beurkundung zur dinglichen Sicherung geregelt.

Für das Planungsgebiet wurde eine Differenzierung der Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO getroffen. Für das nördliche Teilbaufenster wurde die offene Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Gebäude sind somit mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

Im Bereich des Teilbaufensters SO 2 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Demnach sind zusammenhängende bauliche Anlagen mit einer max. Gesamtlänge von 80 m zulässig. Dies ist aufgrund der geplanten Nutzungen als vertretbar zu erachten und für die geplante Nutzung zwingend erforderlich. Der seitliche Grenzabstand ist dabei weiterhin einzuhalten. Dies ergibt sich aber bereits durch die Anordnung der Baufenster in Bezug zu den umgebenden Grundstücksgrenzen.

Aufgrund der Gefällesituation im Plangebiet ist von Veränderungen des natürlichen Geländes auszugehen. Das maßgebliche Gelände wird daher neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche bestehenden und neu angelegten Straßen und die daraus resultierende neu angelegte Geländeflächen. Auf diese sind die Abstandsflächen zu beziehen.

#### **7.4 sonstige Bauvorschriften**

Aufgrund der topografischen Verhältnisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet zu Durchströmungen durch wild abfließendes Niederschlagswasser kommt. Details hierzu können dem Abschnitt 10 entnommen werden. Um hier entsprechend auf Ebene des Planungsrechts den Herausforderungen zu begegnen, wurde festgesetzt, dass Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die in das Gelände einschneiden oder in der Abflussrichtung von wild abfließendem Niederschlagswasser errichtet werden, konstruktiv so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Gebäuden, die ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Für Versorgungsleitungen wurde aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild festgesetzt, dass Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) unterirdisch zu verlegen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

#### **7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien**

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich. Im Regelfall ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben hier von der Anwendung der Wärmepumpentechnik auszugehen.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die Gebäude benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellängen.

Im Planungsgebiet ist die Errichtung der Gebäude im Wesentlichen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern geplant. Diese sind prädestiniert für eine Doppelnutzung im Sinne der Energieeffizienz. Sie eignen sich in der Regel hervorragend für die Errichtung von PV-Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Entsprechende Anlagen können, je nach ausgeführter Größenordnung, zum Teil den gesamten Eigenbedarf an Strom decken. Eigenstrommodell sind hier der Einspeisung vorzuziehen.

Der Landesgesetzgeber hat zum 01.03.2023 den Art. 44a in der bayerischen Bauordnung integriert. Dieser regelt für öffentliche Gebäude und gewerbliche Nutzung die verpflichtende Umsetzung einer angemessenen ausgelegten Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Dies sichert in hinreichender Weise die regenerative Energienutzung. Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie für die Stromerzeugung vorrangig auf die Eigenstromversorgung auszulegen sind. Aktuell bestehen technische Beschränkungen in der Einspeisemöglichkeit des erzeugten Stroms. Anlagen sollten

daher mit entsprechenden Pufferanlagen (Speichern) ausgestattet werden, um Stromspitzen für den späteren Eigenverbrauch zurückzuhalten.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen.

Den Belangen der Energieeinsparung wird damit hinreichend Rechnung getragen.

## **8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung**

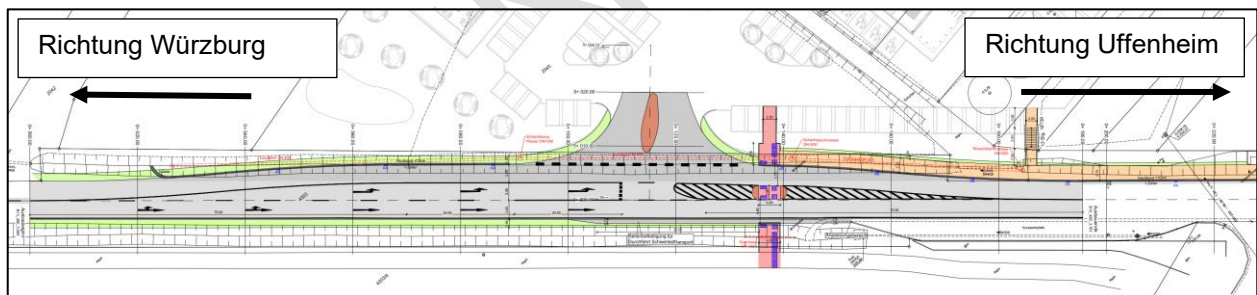
### **8.1 Erschließung und Verkehr**

#### Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist im Bestand nur über eine Feldwegzufahrt an die Bundesstraße B13 angeschlossen. Zur Gewährleistung für die aus den Planungen zu erwartenden Verkehrsbeziehungen ist diese als nicht ausreichend anzusehen.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist abseits einer Anbindung an die B13 keine anderweitige äußere Erschließung möglich. Im Vorfeld der Planungen wurde daher eine Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Ansbach bzgl. der Anbindung an die Bundesstraße B13 vorgenommen. Als Ergebnis der Abstimmung wurde vereinbart, die äußere Erschließung des Sondergebietes durch Aufweitung der Bundesstraße und Einbau einer Linksabbiegerspur aus Richtung Norden kommend zu erschließen. Hiermit kann eine angemessene und sichere äußere Erschließung des Plangebietes ermöglicht werden und auf weitere äußere Erschließungen verzichtet werden.

Um die Umsetzbarkeit des Erschließungskonzeptes bereits von Beginn an zu prüfen, wurde ein Vorentwurf des notwendigen Umbaus an der Bundesstraße als Verkehrsanlagenplanung erstellt und die Umsetzbarkeit nachgewiesen. Zeichnerisch stellt sich unmaßstäblich verkleinert die geplante Erschließungssituation wie folgt dar:



Lageplan Vorentwurf Verkehrsanlage © Ingenieurbüro Christofori und Partner GbR, 2025

Für die geplante Anbindung wird im Weiteren eine Kreuzungsvereinbarung mit dem staatlichen Bauamt geschlossen. Die äußere Verkehrserschließung für Kraftfahrzeuge kann damit als hinreichend gesichert angesehen werden. Aufgrund der Lage der Bundesstraße B13 in der äußeren Schutzzone des Wasserschutzgebiets „Gollhofen“ werden bei den weiteren Planungen und der Umsetzung die Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) beachtet.

Mit der Planung wird die bestehende Feldwegzufahrt an die B13 aufgegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Erschließung der umliegenden Feldgrundstücke sind nicht zu erwarten, da diese durchgehend über die weiteren Feldwege umfassend erschlossen bleiben.

#### Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Planungsgebietes kann ausgehend von der geplanten neuen Anbindung an die Bundesstraße B13 privatrechtlich hergestellt werden. Eine Notwendigkeit zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen oder verbindlichen Festsetzung von privaten Verkehrsflächen besteht nicht.

Von der Festsetzung weiterer innerer Erschließungsflächen kann daher abgesehen werden. Das Planungsgebiet umfasst nur die Sondergebietsfläche für großflächige Nutzer sowie die notwendigen Außenanlagen und Parkplätze, sodass in Abwägung aller Belange auf weitergehende gesonderte öffentliche innere Erschließung verzichtet werden kann.

Die Details der inneren Objekterschließungen werden im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung des Nutzers geregelt.

#### Ruhender Verkehr

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall für die konkret geplante Nutzung durch die Bauherrenschaft nachzuweisen (Stellplatznachweis). Grundlage für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Stadt Uffenheim (z. Zt. F. v. 01.10.2025).

Die Errichtung der notwendigen Stellplätze hat entsprechend der Festsetzungen zum Bebauungsplan innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zu erfolgen. Grundlage hierfür bildeten die dargelegten Entwicklungsabsichten in den Vorhaben- und Erschließungsplänen. Hiermit wird eine städtebaulich geordnete Verortung der Flächen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet gewährleistet und hierbei insbesondere auf die besonderen Belange der Bundesstraße B 13 Bezug genommen. Außerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Stellplätzen unzulässig.

Stellplätze sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen (z. B. aus Gründen des Grundwasserschutzes) aus Gründen des Klimaschutzes sowie der Vermeidung negativer Auswirkungen aus Starkregenereignissen, in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen und Behindertenstellplätze. Hiermit soll ein Beitrag zur Minimierung des Regenwassereintrages in die öffentliche Entwässerungsanlage geleistet werden.

Als versickerungsfähige Ausführung gelten z. B. Ausführungen mit Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteine mit einem Fugenanteil von mind. 30 % oder der Infiltrationsbeiwert  $k_i$  des Oberbaus muss mindestens  $3 \times 10^{-5}$  m/s und eine Wasserdurchlässigkeit von  $k_f \geq 5 \cdot 10^{-5}$  m/s gewährleisten.

#### Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Auf der Westseite der Bundesstraße B13 verläuft bereits ein kombinierter Geh- und Radweg. Auf der Ostseite besteht aktuell weder eine fußläufige noch radverkehrstechnische Anbindung. Zu Gewährleistung einer guten städtebaulichen Integration des Standortes ist jedoch eine gute Erreichbarkeit des Sondergebiets für Fußgänger und Radfahrer von großer Bedeutung.

In den Planungen wird daher im Zuge des Umbaus der Bundesstraße B13 der Einbau einer Querungshilfe der Bundesstraße in Ost-West-Richtung mit vorgesehen. Hiermit wird die Erreichbarkeit des Plangebietes vom westlich der Bundesstraße bestehenden Geh- und Radweg verbessert. Die Querungsmöglichkeit wird gem. den Vorgaben für taktile Leitsysteme ausgestattet. Bei der Verortung der Querungsmöglichkeit in der Bundesstraße wird zudem darauf geachtet, dass auf der Westseite eine lichte Durchfahrtsbreite von mind. 4,50 m verbleibt, um Schwerlastfahrzeugen die ungehinderte Befahrbarkeit der Bundesstraße sicherzustellen. Der Ausbau erfolgt in diesem Bereich entsprechend der Vorgaben für den Schwerlastverkehr.

Zudem wird auf der Ostseite der Bundesstraße der aktuell auf Höhe des Gollacher Wegs endende Gehweg nach Norden bis zum Plangebiet verlängert und somit dort eine zusätzliche fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes hergestellt. Dieser wird in einer Breite von 2,0 m zzgl. Sicherheitsabstand zur Bundesstraße von 0,75 m vorgesehen. Somit kann im Zuge der Umsetzung der Planungen eine sehr gute Erschließung für Fußgänger und Radfahrer hergestellt werden und von einer gesicherten äußeren Erschließung des Plangebietes ausgegangen werden.

Im Planungsgebiet erfolgt die fußläufige Erschließung über die Parkplatzflächen selbst. Hier obliegt es dem Vorhabenträger eine entsprechend sichere Führung der Fußgänger einzuplanen. Gleiches gilt auch für die Führung von Radfahrern. Von gesonderten Festsetzungen für die innere Erschließung kann daher abgesehen werden.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist aktuell in direkter Nähe nicht gegeben. Aufgrund der Verantwortlichkeit des Landkreises für die Streckenführung ist die Stadt Uffenheim hier nur bedingt in der Lage die Verortung von Haltestellen des ÖPNV zu beeinflussen. Seitens der Stadt Uffenheim wird zwar eine Verbesserung des Haltestellenangebots angestrebt, konkrete Realisierungsvorgaben können aber nicht gemacht werden. In der Abwägung muss daher festgestellt werden, dass die ÖPNV-Anbindung für den Standort ungünstig ist, aber als noch tolerierbar erachtet wird. Der Stadt Uffenheim fehlen die Möglichkeiten hier steuernd tätig zu werden. Ein Verzicht auf die Planungen aufgrund der ungünstigen ÖPNV-Anbindung wurde aber als unverhältnismäßig verworfen.

Gerade im ländlichen Raum ist weiterhin der PKW das vorrangige Verkehrsmittel in Zusammenhang mit der Nahversorgung. Die alternativen Verkehrsmittel werden aber durch den geplanten Ausbau von Fuß- und Radwegen als weiteres Angebot deutlich gestärkt, so dass auch die Maßgaben zur Stärkung der Verkehrsmittelalternativen angemessen beachtet sind.

#### Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann aller Voraussicht nach nur über die Andienung von der Bundesstraße aus gewährleistet werden. Im Rahmen der weiteren Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger wird daher ein Abwicklungskonzept für die Bauzeit entwickelt, welches die Erreichbarkeit der Bauflächen sicherstellt und gleichzeitig die Befahrbarkeit der Bundesstraße möglichst wenig beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass in einem ersten Schritt der Umbau der Bundesstraße erfolgt und anschließend die privaten Baumaßnahmen erfolgen.

Für die geplanten Umbaumaßnahmen an der Bundesstraße wird eine einseitige Sperrung der Straße erforderlich werden. Hierfür sind konkrete Baustellenabwicklungskonzepte mit Lichtsignalanlagen etc. im Zuge der konkreten Erschließungsplanung zu erarbeiten und mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen. Aufgrund der Erfahrungen aus anderen vergleichbaren Maßnahmen kann aber mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass eine verträgliche Abwicklung möglich ist. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen werden durch die Baumaßnahmen voraussichtlich nicht erwartet. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen, verbindliche Baustellenabwicklungskonzepte und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist. Für die Baumaßnahme im westlichen Teil wird ggf. im Vorfeld ein gesondertes Baustellenabwicklungskonzept erstellt, um die Belastungen für das Umfeld so gering wie möglich zu halten.

## **8.2 Entwässerung**

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt, den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) folgend, im Trennsystem.

Das Schmutzwasser soll getrennt von Niederschlagswasser gefasst und dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Hierzu werden im Plangebiet gesonderte Schmutzwasserkanäle erstellt, in welche das Schmutzwasser aus den überplanten Flächen eingeleitet werden darf. Am Südrand des Plangebietes befindet sich ein öffentliche Mischwasserkanal als städtischer Hauptsammler. In diesen kann aller Voraussicht nach das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet eingeleitet werden.

Aktuell wird nicht davon ausgegangen, dass aus dem Plangebiet größere Schmutzwassermengen anfallen. In der Regel ist bei entsprechenden Märkten lediglich von häuslichen Abwasser aus Sanitäranlagen und u. ä. auszugehen. Gewerbliches Abwasser in größeren Mengen ist nicht zu erwarten.

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes mit nach Norden abfallenden Gelände kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Entwässerung vollständig im Freispiegel erfolgen kann. Es muss insbesondere für das nördliche Teilbaufenster davon ausgegangen werden, dass zur geordneten Schmutzwasserableitung ein privates Schmutzwasserhebwerk mit Druckleitung zum bestehenden Mischwasserkanal hergestellt werden muss. Zusätzliche öffentliche Erschließung für die Schmutzwasserentwässerung werden aller Voraussicht nach nicht erforderlich. Für die Schmutzwasserbeseitigung sind lediglich private Hausanschlüsse erforderlich.

Für den das Plangebiet querende Mischwasserkanal wurde eine Fläche zur Sicherung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan festgesetzt. Hiermit wird die Voraussetzung zur dinglichen Sicherung der bisher ungesicherten Entwässerungsanlage auf den Privatflächen geschaffen. Die Überbauung mit Gebäuden wurde in diesem Bereich ebenfalls ausgeschlossen, um hier im Falle von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen ungehindert arbeiten zu können.

Soweit, entgegen den bisherigen Annahmen, aus den Nutzungen aus der betrieblichen Nutzung anfallenden Schmutzwassers besonders belastet oder umfangreich ist, kann vor der Einleitung in den Schmutzwasserkanal eine abwassertechnische Behandlung erforderlich werden. Dies ist bei den konkreten Planungen zu beachten. Bei Hinweisen auf mögliche Belastungen anfallenden Schmutzwassers ist frühzeitig eine Abstimmung mit der Stadt Uffenheim durchzuführen. Der Stadt ist es im Zuge der konkreten Vorhabenprüfung vorbehalten ggf. auch für die Einleitung von Schmutzwasser Einleitungsbeschränkungen zu erlassen. In diesem Fall ist u.U. auch für die Schmutzwasserableitung eine Rückhaltung auf den privaten Grundstücksflächen notwendig.

Grundsätzlich wird aber auf Ebene der vorliegenden Planung davon ausgegangen, dass eine ordnungsgemäße Schmutzwasserableitung im Sinne der gesicherten Erschließung hergestellt werden kann.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll grundsätzlich gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zunächst vorrangig ortsnah versickert werden. Die erstellten Bodengutachten kommen zu dem Schluss, dass nicht von einer regulären oder planmäßigen Versickerung ausgegangen werden kann. Die örtlichen Bodenverhältnisse lassen dies nicht zu.

Denkbar ist lediglich in kleineren Teilbereichen eine Versickerung über die belebte Bodenzone vorzunehmen. Versickerung über Muldenbecken oder technische Versickerungsanlagen sind entsprechend der Einschätzungen der Bodengutachter nicht möglich. Die Gutachten hierzu sind als Anlage der Begründung des Bebauungsplans beigefügt.

Somit war entsprechend der Vorgaben des WHG zu prüfen, ob als Alternative zur örtlichen Versickerung eine Ableitung zu einer Vorflut möglich ist. Dies ist im vorliegenden Fall der nördlich des Planungsgebietes gelegene Gollach. Aufgrund der topografischen Verhältnisse kann Regenwasser grundsätzlich in diese Richtung über neu herzustellende Entwässerungskanäle abgeleitet werden. Es ist aber davon auszugehen, dass Regenwasser nicht ungedrosselt in diese Richtung abgeleitet werden kann.

Niederschlagswasser der Dachflächen sowie versiegelten Flächen im Plangebiet ist daher zunächst in privaten Niederschlagswasserkanälen getrennt vom anfallenden Schmutzwasser zu sammeln. In diese ist nicht versickerbares Niederschlagswasser aus den privaten Flächen einzuleiten. Anschließend ist das gefasste Niederschlagswasser vor einer Ableitung in Richtung Gollach auf den privaten Flächen in ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtung überzuleiten. Von dort kann anschließend eine gedrosselte Ab-

leitung in Richtung Gollach mittels neu herzustellender Kanalleitungen im Bereich der öffentlichen Feldwege hergestellt werden. Für die Nutzung durch Private werden im Zuge des Durchführungsvertrages entsprechende Gestattungen vereinbart.

Um auszuschließen, dass in die Niederschlagswasserableitung verunreinigtes Niederschlagswasser abgeleitet werden, wird aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes im Weiteren geprüft, welche erforderlichen Vorreinigungen von Niederschlagswasser nötig sind. Als Zielsetzung für die Ableitung ist nur gering belastetes Abwasser (Kategorie I) gem. Tabelle 3 des DWA Regelwerk Arbeitsblatt DWA - A 102, Fassung 12-2020 (zu beziehen über Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA), Theodor-Heuss-Allee 17 53773 Hennef) anzunehmen.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist daher im Vorfeld eine Prüfung der Behandlungsbedürftigkeit DWA Regelwerk Arbeitsblatt DWA - A 102, Fassung 12-2020 durchzuführen. Ergibt sich aus den Ermittlungen eine Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Oberflächenwasser der gewerblichen Nutzfläche, welche die Einstufung in gering belastetes Niederschlagswasser (Kategorie I) gem. Tabelle 3 des DWA Regelwerk Arbeitsblatt DWA - A 102 überschreitet, ist eine geeignete Behandlungsanlage auf der privaten Grundstücksfläche vor der Einleitung in die Rückhaltemaßnahmen und vor der Ableitung in Richtung Gollach zu realisieren.

Im Zuge der weiteren Planungsschritte wird dieses Grundkonzept weiter konkretisiert. Im Zuge der notwendigen Erschließungsplanung erfolgt eine detaillierte Ausarbeitung. Die erforderlichen Anträge für die wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung werden bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim rechtzeitig gestellt. Gefahren aus Starkregenereignissen werden dabei intensiv in die Planungen mit einbezogen. Mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach werden hierbei insbesondere zulässige Drosselabflüsse und das maßgebliche Regenereignis abgestimmt und für die Dimensionierung der Regenrückhaltemaßnahmen beachtet.

Für die privaten Grundstücksflächen besteht zudem eine Notwendigkeit, die erforderliche Überflutungssicherheit im Starkregenfall zu überprüfen und durch entsprechenden Rückhaltemaßnahmen auf den Privatflächen nachzuweisen.

Somit wird eine größtmögliche Sicherheit für die Unterlieger sichergestellt und gleichzeitig eine ordnungsgemäße Entwässerung gewährleistet. Es kann in angemessener Weise auf die bestehenden Rahmenbedingungen reagiert werden und auch eine übermäßige Inanspruchnahme von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser vermieden werden.

Um der Forderung einer ortsnahen Versickerung bzw. Nutzung des innerhalb des Planungsgebietes anfallenden Niederschlagswasser zu einem gewissen Grad nachzukommen und gleichzeitig auch eine gewisse Pufferung von Niederschlagswasser innerhalb der einzelnen Bauflächen zu ermöglichen, werden verschiedenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgenommen. Stellplätze und Zufahrten sollen, wo möglich und zulässig, in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden. Auch Gründächer können hier puffernd wirken.

Grundsätzlich wird empfohlen anfallendes Niederschlagswasser im Planungsgebiet zu sammeln und wo möglich für innerbetriebliche Zwecke, z. B. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Soweit die Vorgaben der Wasserabgabensatzung einer anderweitigen Nutzung nicht widersprechen, kann gesammeltes Niederschlagswasser beispielsweise auch für den Betrieb von Toiletten etc. genutzt werden. Hierfür ist in diesem Fall aber ein getrenntes Versorgungsnetz im Gebäude zu errichten.

Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können neben den bekannten, aber noch nicht räumlich verorteten bestehenden Entwässerungseinrichtungen u.U. weitere Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist. Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt und die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt. Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Uffenheim in der aktuellen Fassung ist zu beachten.

Im Zuge des Umbaus an der Bundesstraße erfolgen Eingriffe in bestehende Straßenentwässerungsgräben. Die bestehenden Gräben werden im Eingriffsbereich durch Kanalstränge ersetzt und wo nötig ergänzende Regeneinläufe mit vorgesehen, so dass die Straßenentwässerung im Bestand aufrechterhalten wird.

### **8.3 Versorgung**

Für die Versorgung des Planungsgebietes sind für alle Medien neue Leitungen sowie Hausanschlüsse zu erstellen. Dies betrifft sowohl die Strom- und Wasserversorgung als auch die Breitband- und Telekommunikationsversorgung des Planungsgebietes.

Bestandsstromleitungen der Stadtwerke Uffenheim verlaufen auf der Westseite der Bundesstraße. Für die Erschließung ist eine neue Querung der Bundesstraße sowie entsprechende Hausanschlüsse im Plangebiet herzustellen. In Abhängigkeit der konkreten Nutzungen ist ggf. individuell durch den Vorhabenträger zu prüfen, ob für die Versorgung eine zusätzliche Mittelspannungsversorgung erforderlich wird.

Für die Wasserversorgung sind grundsätzlich neue Hausanschlüsse herzustellen. Auf der Ostseite der Bundesstraße sowie innerhalb des Feldweges im Plangebiet verläuft eine Hauptwasserleitung der Stadtwerke Uffenheim. Eine Überbauung der Leitung mit Gebäuden ist ausgeschlossen. Die Leitung ist grundsätzlich in ihrem Bestand aufrechtzuerhalten.

Zur Telekommunikations- und Breitbandversorgung sind neue Anschlussleitungen zu erstellen. Hauptleitungen des Versorgers verlaufen am Ostrand der Bundesstraße.

Versorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Die entsprechenden Versorger werden bei der Erschließungsplanung beteiligt und die koordinierte und wirtschaftliche Erschließung sichergestellt. Wo möglich wird versucht, gemeinsame Kabeltrassen zu realisieren und hierbei im Bereich bereits grundsätzlich notwendiger Erdbauarbeiten für Kanäle und Wasserleitungen zu nutzen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungsstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben, wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen, sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Soweit eine Brauchwassernutzung von gesammeltem Niederschlagswasser vorgesehen wird, sind die Vorgaben der Wasserabgabesatzung der Stadt Uffenheim hinzuweisen. Diese regelt in § 5 Abs. 2 WAS zur Brauchwassernutzung folgendes:

*Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser im Rahmen des Benutzungsrechts (§ 4) ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung verwendet werden. Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlangen des Zweckverbandes die dafür erforderliche Überwachung zu dulden."*

Vor der Errichtung oder Inbetriebnahme der Eigengewinnungsanlage (Brunnen, Zisterne) für obige Zwecke ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, dies der Reckenberg-Gruppe mitzuteilen. Von der Verpflichtung zum Anschluss oder zur Benutzung wird auf Antrag ganz oder zum Teil befreit, wenn der Anschluss oder die Benutzung aus besonderen Gründen auch unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Gemeinwohls nicht zumutbar ist. Der Antrag auf Befreiung ist unter Angabe der Gründe schriftlich bei der Stadt Uffenheim einzureichen.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Versorgung des Plangebietes durch entsprechende Herstellung von Hausanschlüssen hinreichend gewährleistet werden kann.

#### **8.4 Abfallentsorgung**

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden. Da im vorliegenden Fall ausschließlich gewerbliche Nutzungen geplant sind, obliegt die Abfallentsorgung den Betreibern. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der gewerblichen Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

### **9. Denkmalschutz**

Der bayerische Denkmaltatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt weder ein Boden- noch ein Baudenkmal. Im Nordwesten des Änderungsbereichs in ca. 300 m Entfernung ist ein Bodendenkmal, ein Bestattungsplatz der Hallstadtzeit kartiert. Auswirkungen aus den Planungen auf dieses Bodendenkmal sind nicht zu erwarten. Auswirkungen der Planungen auf das historische Altstadtensemble und die dortige Stadtbefestigung sind aufgrund der Topografie nicht zu erwarten.

Allgemein gilt bzgl. des Bodendenkmalschutzes, dass alle zutage tretenden Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim, Konrad-Adenauer-Str. 1, 91413 Neustadt a. d. Aisch, Tel. 09161 / 92-0 zu melden sind. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

### **Auszug Bayerisches Denkmalschutzgesetz, BayDSchG. zuletzt geändert am 23.12.2025**

*Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern*

- (1) *Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) *Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

## **10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen**

Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Bei den im Rahmen des Bodengutachtens durchgeführten Untersuchungen wurde kein Grundwasser ausgeschlossen. Jedoch muss aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse bei ungünstigen Witterungsbedingungen mit dem Auftreten von aufstauendem Sickerwasser gerechnet werden.

Das Plangebiet ist zudem aufgrund der topografischen Verhältnisse mit dem nach Norden abfallenden Gelände grundsätzlich hinsichtlich der Gefahren aus Starkregenereignissen und wild abfließendem Niederschlagswasser zu bewerten. Grundsätzlich gilt, dass die Grundstückseigentümer sich aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen selbst, in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen müssen.

Nachstehende unmaßstäbliche Darstellung zeigt die Fließwege des wild auf der unbefestigten Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers in der Bestandsituation.

Unmaßstäbliche Darstellung der Fließwege des wild auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers (blaue Linienelemente); rot umrandet Plangebiet © Darstellung Ingenieurbüro Christofori und Partner GbR, 2026; Kartengrundlage (Luftbild) Bay. Vermessungsverwaltung 2026 CC-BY 4.0 Daten verändert



Es zeigt sich, dass durch das Plangebiet aufgrund der Topografie entsprechende Fließwege sind, welche sowohl bei der Planung der konkreten Vorhabenplanungen auf den Privatflächen zu beachten sind.

Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Bei geplanten Nutzungen ist hierbei insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass aus der Umnutzung von bisher unversiegelten Flächen im Planungsgebiet den bestehenden Unterliegern im städtebaulichen Umfeld kein zusätzliches Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen zugeleitet wird.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde hier bereits in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Dem Risiko von Gefährdungen von Gebäuden ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden.

Es wird angeraten, zur Vermeidung von Schäden aus unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser, geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Anfallendes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen kann durch Anpassung der Freiflächengestaltung nach bisherigem Kenntnisstand gefährdungsminimierend auf den privaten Flächen zurückgehalten werden. Abgesehen von der bereits benannten Festsetzung im Bebauungsplan sind auf dieser Ebene keine weiteren Maßnahmen nötig. Die weiteren Maßnahmen können erst sinnvoll auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans bestimmt werden.

Auch während der Bauphase sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu treffen. Insbesondere nach Abnahme des Oberbodens kann ein verstärktes Abfließen von Oberflächenwasser eintreten. Hieraus dürfen keine Gefährdungen der umliegenden Siedlungsstrukturen, insbesondere der niederliegenden Strukturen entstehen. Bei den Baumaßnahmen sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen in diese Richtungen, bspw. durch Herstellung von Schutzdämmen, gezielter Wasserleitungsgräben und die Herstellung von Rückhalteräumen vorzusehen. Im Zuge der Vorbereitung dieser Maßnahmen wird die Durchführung einer Risikoabschätzung hinsichtlich des Umfangs der Schutzmaßnahmen, des zugrunde zu legenden Regenereignisses (Ereignishäufigkeit) und des Gefährdungspotentials angeraten.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können. In den Aufhebungsbereichen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

## 11. Vorbeugender Brandschutz

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

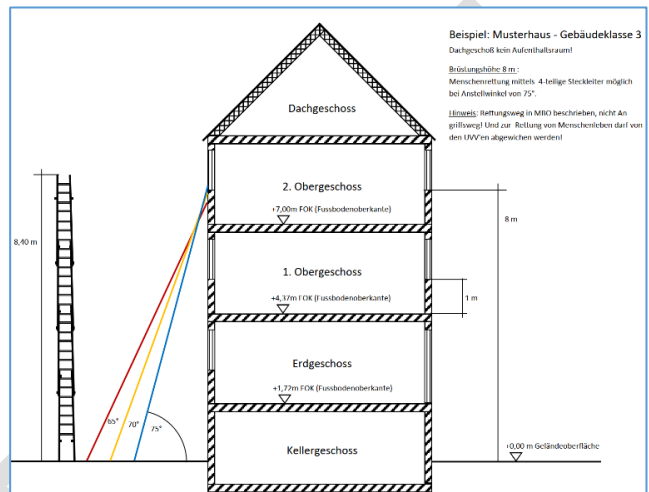
Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein Sondergebiet für Einkaufsnutzungen, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Feuerwehr Uffenheim hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist.

### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen vor. Es kann somit mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass der zweite Rettungsweg über die Hilfsmittel der Feuerwehr realisiert werden kann.

Übersteigt die notwendige Anleiterhöhe im Sinne des Art. 31 Abs. 3 BayBO ein Maß von 8,0 m über Gelände (Brüstungshöhe) Art. 31 Abs. 3 BayBO bzw. ist nicht mit der bei Feuerwehr Uffenheim maximal verfügbaren vierteiligen Steckleiter erreichbar, sind entsprechende Aufstellflächen für das Hubrettungsgerät der Feuerwehr Uffenheim vorzusehen oder ein zweites Treppenhaus oder ein Sicherheitstreppehaus notwendig.

Dies ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten Planungen nochmal zu würdigen. Aktuell wird aber aufgrund der vorliegenden Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans davon ausgegangen, dass dieser Fall nicht eintreten wird.



### Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Uffenheim beträgt ca. 1,2 km. Die reine Fahrzeit ist mit ca. 3 Minuten einzustufen.

### Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden anzusetzen. Eine entsprechende Wasserleitung quert aktuell das Plangebiet. Der nächste Hydrant befindet sich aktuell im Bereich der Einmündung des Gollachwegs in die Bundesstraße B13. Der Hydrant ist ca. 100 m von den geplanten Nutzungen entfernt.

Aktuell kann somit davon ausgegangen werden, dass die nötige Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz im Brandfall erfolgen kann. Ggf. ist im Zuge der konkreten Planungen mit der örtlichen Feuerwehr ein weiterer Hydrant im Plangebiet anzuordnen. Hierüber ist unter Berücksichtigung des konkreten Brandschutzkonzeptes zu befinden.

Die Löschwasserversorgung für das Planungsgebiet kann als gesichert erachtet werden.

### Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die geplanten Flächen werden über die geplante neue Zufahrt von der Bundesstraße B13 aus erschlossen, von dort können die Flächen des Planungsgebiet über privaten Freiflächen erreicht werden. Somit ist eine Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen in allen Bereichen sichergestellt.

Die Entfernung der Gebäude zur öffentlichen Erschließungsstraße ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist. Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich wird, sind diese Flächen dann nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken und Brücken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

#### Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen, aus denen keine kritischen Wechselwirkungen resultieren. Zur nordöstlich angrenzenden Scheune ist ein Brandabstand von mind. 5 m sichergestellt.

Westlich grenzt die Bundesstraße B13 an. Weiter westlich grenzen weiteren Siedlungsstrukturen mit Einzelhandelsnutzungen an. Gegebenenfalls können bei einem Brand entstehende Rauchentwicklungen in Abhängigkeit von der maßgebenden Windrichtung zu Beeinträchtigungen führen. Das Risiko hierfür wird aber als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

#### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Ansiedlung von Einkaufsnutzungen zulässig. Aus gebäudetechnischen Anlagen (Kühlgeräte etc.), Lagerung von Produkten etc. können besondere Brandgefahren eintreten. Aus abgestellten Fahrzeugen auf den Parkplätzen besteht ein gewisses Brandrisiko.

Die Brandschutzrisiken sind aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung gesondert in vorhabenbezogenen Brandschutzkonzepten zu erfassen, bewerten und Vorgaben für die bauliche Umsetzung sowie weiterer Maßnahmen und Abläufe festzulegen.

Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus den geplanten Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet.

#### Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen. Solarmodule produzieren aber auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i. d. R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes.

Alle brandschutztechnischen Risiken der Nutzungen sind aufgrund der Komplexität individuell im Rahmen der Brandschutzplanung der geplanten Nutzung zu erfassen, zu bewerten und entsprechende Schutz- und Rettungsmaßnahmen zu ergreifen. Die daraus resultierenden Maßgaben und Auflagen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen zu beachten.

## **12. Immissionsschutz**

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Für den Bebauungsplan wurde bezüglich der vom dem Gebiet ausgehenden Emissionsbelastungen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das erstellte Gutachten ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

### **Lärmimmissionsschutz aus den geplanten Nutzungen**

Aus den zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet entstehen Lärmimmissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Als Beurteilungsgrundlage der zu erwartenden Lärmimmissionsbelastungen werden hierbei vorrangig die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen, im Abwägungsfall sind aber auch die Immissionsricht- bzw. -grenzwerte der maßgeblichen Fachgesetzgebungen zu beachten. Entsprechend der geltenden gesetzlichen Normungen sind dabei aufgrund der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen zwei differenzierende rechnerische Betrachtungen der Lärmimmissionen erforderlich.

Aus den geplanten gewerblichen Nutzungen können Immissionsbelastungen aus den Gewerbebetrieben selbst entstehen. Diese sind im Sinne der Maßgaben der Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) zu erfassen und zu bewerten. Des Weiteren können Immissionsbelastungen in Form von Verkehrslärmbelastungen auftreten. Diese sind in der Abwägung auch entsprechend der Maßgaben Verkehrs-lärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu bewerten

### **Lärmimmissionsschutz aus Betriebslärm (gewerblich)**

Innerhalb des Planungsgebietes sind Einzelhandelsnutzungen geplante, welche im Sinne der von Ihnen ausgehenden Emissionen für das Umfeld als gewerbliche Nutzungen geplant. Im Rahmen der schallimmissionstechnischen Untersuchungen wurden daher die Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm für das Planungsgebiet und das städtebauliche Umfeld mit untersucht. Als maßgebliche Normung für die Bewertung möglicher Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm ist die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) zu berücksichtigen.

Die bestehenden Nutzungen im Umfeld sind als Vorbelastungen für die möglichen Emissionskontingente aus dem Planungsgebiet zu erachten. Dies sind insbesondere die westlich befindlichen schon bestehenden Einzelhandelsnutzungen. Als maßgebliche Immissionsorte wurden die südlich und südwestlich befindlichen Wohnnutzungen herangezogen.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde durch den Gutachter festgestellt, dass zur Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte an den Immissionsorten Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet erforderlich sind. Die nötigen Maßnahmen wurden durch den Gutachter definiert und nach sorgsamer Würdigung durch die Stadt Uffenheim in den Bebauungsplan als verbindliche Festsetzung übernommen. Die Festsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die Auswirkungen der Planungen auf ein verträgliches Maß für das Umfeld zu minimieren.

Als maßgebliche Festsetzung mussten die Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes im Teilbereich SO2 aus Gründen des Immissionsschutzes auf den Zeitraum von 06:00 – 22:00 Uhr und die Öffnungszeiten auf 07:00 bis 20:00 Uhr beschränkt werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Marktnutzung sind entsprechend der Maßgaben zu den Ladenöffnungszeiten in Bayern hieraus nicht zu erwarten.

Weiterhin waren LKW-Anlieferungen im Nachtzeitraum für den Einkaufsmarkt auszuschließen. Dies war notwendig, da die Orientierung der Laderampe sowie der Zufahrten den maßgeblichen Immissionsorten zugewandt war. Alternativ theoretisch denkbare Lärmschutzwände in Richtung der Immissionsorte schießen aufgrund der erheblichen Dimensionen und der hiermit verbundenen nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen aus.

Allgemein musste zudem aus gleichen Gründen eine Nutzung der Stellplätze im Plangebiet insgesamt im Nachtzeitraum ausgeschlossen werden. Die Umsetzung ist hier durch die Betreiber in geeigneter Weise (bspw. durch Abschränkung von Teilflächen o. ä.) zu gewährleisten.

Auch für den nördlichen Teilbereich waren Einschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich für das städtebauliche Umfeld erforderlich. Die Betriebszeiten zulässiger Nutzungen im Teilbereich

SO1 mussten hier auf den Zeitraum von 6:00 bis 20:00 Uhr und die Öffnungszeiten der Außensitzbereiche von 8:00 bis 20:00 Uhr beschränkt werden. Anlieferungen für diesen Bereich sind im Nachtzeitraum auf maximal eine Lkw-Anlieferung einschl. 1 entsprechende Entladung (max. 30 min) zu beschränken. Wenn möglich, ist die Anlieferung vorrangig mit einem Kleintransporter durchzuführen.

Für haustechnische Anlagen war darüber hinaus festzulegen, dass alle Zu- und Abluftkanäle von haustechnischen Anlagen, die über Dach geführt werden, mit Rohrschalldämpfern mit einer wirksamen Schalldämpfung von mind. -10 dB(A) auszustatten sind. Wärmepumpen zur Erzeugung der nötigen Wärme für die Gebäude sind mit Schallschutzhauben mit einer wirksamen Schalldämpfung von ebenfalls mind. -10 dB(A) vorzusehen.

Unter Beachtung der vorstehenden Festsetzungen kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die sich aus den gewerblichen Nutzungen ergebenden Immissionskonflikte sicher und verträglich gelöst werden können.

Problematisch ist bei Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung oftmals die Tonhaltigkeit von Geräuschen. Sofern an den Immissionsorten tonartige Geräusche im Ausnahmefall nicht vermeidbar sind, ist dies durch einen Zuschlag gem. den Vorgaben der sechsten allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) bei den Berechnungen gesondert zu berücksichtigen.

Um diesen Sachverhalten Rechnung zu tragen, wurde im Bebauungsplan bestimmt, dass Abweichungen von den im Schallschutzgutachten Bericht des Schallschutzgutachters benannten Beurteilungspegeln und Lärmschutzmaßnahmen sind zulässig, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten auftreten.

Bzgl. der von außen auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Immissionsbelastungen ist festzustellen, dass innerhalb des Planungsgebietes das zulässige Geräuschaufkommen der Betriebe nach den Kriterien der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998) regelt. Hiermit wird hinreichend sicher sichergestellt, dass auch schutzbedürftige Nutzungen im Planungsgebiet einen ausreichend Schallimmissionsschutz erfahren.

In der Gesamtbetrachtung kann unter Beachtung der vorstehenden beschriebenen und im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen davon ausgegangen werden, dass der Immissionsschutz aus Immissionen im Sinne des Gewerbelärms hinreichend gewährleistet werden kann. Die geplante Nutzung kann in angemessener Weise realisiert werden.

#### **Immissionsschutz bzgl. Verkehrslärm**

Westlich der überplanten Flächen befindet sich die Verkehrsflächen der Bundesstraße B 13. Hieraus können Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm für das Planungsgebiet entstehen. Aufgrund der im Plangebiet zulässigen Nutzungen wird hier aber nicht mit einem maßgeblichen Immissionskonflikt gerechnet. Abgesehen von Sozialräumen für den nur zeitweisen Aufenthalt von Betriebspersonen sind hier keine maßgeblichen Immissionsorte zu erwarten. Die entsprechenden Sozialräume können im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe abgewandt von der Bundesstraße angeordnet werden.

Die Verkehrslärmauswirkungen aus den geplanten Nutzungen selbst sind grundsätzlich im Zuge der gewerblichen Nutzung selbst bereits erfasst und bewertet. Erhebliche Verkehrslärmauswirkungen auf das städtebauliche Umfeld aus den Anbau der Linksabbiegerspur an die Bundesstraße B13 für das unmittelbare Umfeld werden auch nicht erwartet. Im direkten relevanten Bereichen grenzen ebenfalls unkritische gewerbliche Nutzungen an.

Erhebliche Immissionskonflikte aus Verkehrslärm werden daher nicht gesehen. Von Festsetzungen kann abgesehen werden.

### **Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb**

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für die Erschließung, die Errichtung neuer Gebäude bzw. Umbauten mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr wird voraussichtlich ausschließlich über die Bundesstraße B13 abgewickelt. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch den Bauherrn die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – (AVV-Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeugen, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

### **Landwirtschaftliche Nutzungen**

An die Fläche des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

### **Gesamtbetrachtung des Immissionsschutzes:**

In der Gesamtabwägung kann daher davon ausgegangen werden, dass die sich ergebenden Immissionskonflikte angemessen und sicher gelöst werden können. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes bleiben gewahrt. Die Umsetzung der Planungen ist in angemessener Weise möglich.

## **13. Altlasten**

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamts Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

## **14. Grünordnung**

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 15) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

Die Festsetzungsmöglichkeiten wurden durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung zum 01.10.2025 eingeschränkt. Die Grünordnungsplanung wurde daher auf die sich ergebenden Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB, die Vorgaben des Artenschutzes sowie den seit 01.10.2025 verbleibenden Möglichkeiten örtlicher Bauvorschriften beschränkt.

### **14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. AGBGB Art. 48 Bäume mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,0 m einen Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen, um die wirtschaftliche Bestimmung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen naturnah zu gestalten und in Bereichen, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Der Anteil der nicht versiegelten Flächen und als Grünflächen angelegten Bereiche muss mindestens 20 % betragen. Mit der Maßgabe werden die Auswirkungen auf die natürliche Bodenbeschaffenheit auf ein für das Plangebiet vertretbares Maß beschränkt. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass Kunstrasen nicht die Anforderungen an eine naturnahe Gestaltung erfüllt!

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sowie nicht begrünte Steingärten sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, Flächen < 1,5 m<sup>2</sup> und versickerungsfähige Wegflächen aus Stein und Kies.

Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung von naturfremden Freiflächen, der Vermeidung der Bodenerwärmung und damit negativer Auswirkungen auf das Kleinklima. Entsprechende Flächen tragen in der Addition zu einer lokalen Temperaturerhöhung bei. Die natürliche Wasserspeicherfähigkeit der Bodenstrukturen wird durch Stein- und Kiesgärten erheblich negativ beeinträchtigt. Es wird ausdrücklich empfohlen, auch in den gem. Ausnahme zulässigen Flächen kein Wurzelschutzvlies oder ähnliches einzubauen, da diese negativ auf den Naturhaushalt wirken.

Für die Bepflanzung sind standortheimische oder standortgerechte (i. S. d. Klimaanpassung) Baum- und Straucharten der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden. Wenn Obstbäume gepflanzt werden sollen, wird empfohlen auf Arten aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken zurückzugreifen. Als Saatgut ist Material des Ursprungsgebietes UG 12 „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden.

Somit wird unter Berücksichtigung der durch die Novellierung der BayBO eingeschränkten Möglichkeiten eine angemessene Durch- und Begrünung mit standortheimischen bzw. standortgerechten Arten sichergestellt.

Im Regelfall sind folgende Qualität und Größen für die Bepflanzungen empfehlenswert:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm  
Obstgehölzen: mB, StU 16-18  
Straßenbegleitend: AL 4xv, mDB, StU 20-25, Kronenansatz mindestens 2,20 m
- Sträucher: Str, 2xv, 3-4 Tr., H 60-100 cm,  
anteilig für freiwachsende Hecken: Hei, 2xv, Co, H 125-150 cm
- Solitärsträucher: SOL, 3xv, mB, H 125-150 cm
- Kletter- und Schlingpflanzen: SOL, mB / i.C., H 60 - 100 cm
- Heckenpflanzen: He, 2xv, H 100-125 cm  
(falls keine Heckenpflanzung möglich auch als verpflanzter Strauch zulässig)
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baum- und Heckenpflanzungen besteht ein Pflanzgebot. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der Nutzungsaufnahme der Bebauung vorgenommen werden. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

Mit den Planung erfolgt ein Eingriff in drei bestehende Obstbäume. Dieser Eingriff war nach sorgsamer Würdigung als vertretbar einzustufen und wird durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Zudem werden im Plangebiet neue Bäume gepflanzt.

Entlang der Bundesstraße werden neue Straßenbegleitgrünflächen als Wiesenflächen angelegt.

Am Nordostrand ist aus Gründen der Vermeidung von Auswirkungen auf geschützte Tierarten eine Fläche mit Pflanzgebot bestimmt. Diese Flächen sind als Extensivgrünland herzustellen und zu erhalten. Hierzu hat eine Ansaat mit einer autochthonen Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu erfolgen. Im jährlichen Wechsel sind jeweils 50 % der Flächen zu mähen und der nicht gemähte Teil als Altgrasstreifen zu belassen. Die Mahd hat in den Wintermonaten zu erfolgen und das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Düngung und der Einsatz Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Von einer Einfriedung ist abzusehen.

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende und wiederverwendbare Oberboden getrennt zu entnehmen und in gesonderten Bodenmieten außerhalb zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen. Die Vorgaben der §§6-8 BBodSchV sind zu beachten.

Es sind weiterhin Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Diese werden in Kapitel 16 dieser Begründung erläutert. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der in Kapitel 16 erläuterten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

#### **14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Im Folgenden wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß der im Dezember 2021 eingeführte Fassung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums durchgeführt.

### 14.2.1 Ermittlung des Eingriffs

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit den Biotopwertlisten in Anwendung der gem. Leitfaden vereinfachten Zuordnung der Biotop- und Nutzungstypen definierten Wertpunktezuordnungen. Anschließend wurde die Eingriffsschwere ermittelt. Dies erfolgte in Anlehnung an die festgesetzte GRZ im Planungsgebiet.

Die Ermittlung erfolgte differenziert nach den betreffenden Biotoptypen und ist als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Eine unmittelbare Abbildung ist aufgrund der Komplexität und Umfangs der Ermittlungen in diesem Dokument nicht möglich.

Die Eingriffsschwere wurde bzgl. der festgesetzten Sondergebietsflächen entsprechend der GRZ mit 0,8 berechnet. Im Bereich von Verkehrsflächen wurde durchgehend ein Vollversiegelungsgrad und somit eine Eingriffsschwere von 1,0 angesetzt. Eingriffe durch straßenbegleitende Grünflächen, Wirtschaftswege wurden mit Faktor von 0,2 bei der Ermittlung der Eingriffsschwere berücksichtigt.

Von der Anwendung von Planminderungsfaktoren wurden trotz der im Bebauungsplan definierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgrund der im Regelfall bei Gewerbegebieten hohen Gesamtversiegelung der überplanten Flächen abgesehen.

Im Ergebnis dieser Ermittlungen ergibt sich hieraus ein Ausgleichsbedarf von 28.588 Wertpunkten. Die detaillierte Berechnung ist als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

### 14.2.2 Ausgleich – in Bearbeitung -

Ein unmittelbarer Ausgleich im Plangebiet ist nicht möglich. Für den Eingriff wird daher eine externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Geplant ist hierfür eine Abbuchung in der erforderlichen Höhe von einem gewerblichen Ökokonto im relevanten Naturraum D59 vorzunehmen. *Details zur flächenbezogenen Abbuchung werden im weiteren Verfahrensverlauf an dieser Stelle ergänzt.*

## 15. Umweltbericht

### 15.1 Einleitung

#### 15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, soll für die Errichtung eines Nahversorgers in Uffenheim ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Bisher als sonstige landwirtschaftliche Flächen am Nordrand von Uffenheim sollen zukünftig als Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Einkaufen“ festgesetzt werden. Weiterhin werden Verkehrsflächen zur Anbau einer Linksabbiegerspur an die Bundesstraße B13 festgesetzt.

Mit den Planungen soll ein Beitrag zur Entwicklung von Sonderbauflächen für einen Einkaufsmarkt in verkehrsgünstiger Lage geleistet werden. Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch den Bebauungsplan geschaffen werden. Ziel der Planungen ist Sicherstellung und Verbesserung der Versorgungsmöglichkeiten der Bevölkerung aus Uffenheim und der Umgebung mit Dingen des täglichen Bedarfs. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans.

#### 15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Flächen der Plangebiets sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als sonstige landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert bisher nicht. Die Flächen werden im Wesentlichen landwirtschaftlich und als Feldweg genutzt. Im Landesentwicklungsprogramm ist Uffenheim als Mittelzentrum im Zentralen Orte System bestimmt. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken vom 01.08.2000, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist der Stadt Uffenheim in der Raumstrukturkarte noch die Funktion eines Unterzentrums zu. Uffenheim liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll und an Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung.

Im Umfeld grenzen an das Plangebiet landwirtschaftlich Flächen, die Verkehrsflächen der B13 sowie bestehende Wohnbauflächen von Uffenheim sowie weitere Einzelhandelsfunktionen an.

### **15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im zwischen Frühjahr und Herbst 2025 örtliche Bestandserhebungen durchgeführt. Bei den Bestandserhebungen wurden die örtlichen Bestandstrukturen erfasst. Die Erfassungen erfolgten über die drei für die Planungsflächen hauptsächlich relevanten Zeiträume Frühling, Sommer und Herbst. Der Zeitraum Winter konnte aus planerischer Sicht aufgrund der hauptsächlich Bestandsnutzung als Ackerflächen ausgeschlossen werden.

Der Plangebiet befindet sich im Norden von Uffenheim. Er wird derzeit hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am Südrand befinden sich drei einzelne Obstbäume. An das Änderungsgebiet grenzen im Süden gemischte Bauflächen von Uffenheim an. Im Westen grenzt die Bundesstraße 13 an. Im Osten und Norden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Im näheren Umfeld sind südlich die Siedlungsstrukturen von Uffenheim, ansonsten der von Gehölzen und Hecken gesäumte Talbereich der Gollach für das lokale Orts- und Landschaftsbild relevant.

Prägend für die überplanten Flächen ist die Bundesstraße 13, die Verkehrsbelastungen daraus sind als negative Vorbelastungen des Standorts einzustufen

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe der Acker- und Grünflächen zugunsten einer mittleren bis hohen Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme
- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen
- Veränderungen im Abflussverhalten wild abfließenden Niederschlagswassers
- Zusätzliche Verkehrsbelastungen für das Umfeld
- Reduzierung der Flächenverfügbarkeit
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild)

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter.

## **15.2.1 Boden**

### **Beschreibung**

Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich des Löß oder Lößlehm. Gemäß geologischer Karte Bayern ist die Planungsfläche den Fränkischen Platten zuzuordnen. Als Bodenart ist überwiegend Parabraunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluss (Löss) vorzufinden. Ein Bodengutachten liegt bereits vor, es wurden im Rahmen des Gutachtens keine Hinweise auf mögliche Altlasten gefunden.

Die Böden im Änderungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte L2Lö eingeordnet. Die Ackerzahl wird mit 80 und die Grünlandzahl wird 85 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als überdurchschnittlich einzustufen. Allgemein ist festzustellen, dass die Böden im Bereich Uffenheim generell über dem mittelfränkischen Durchschnitt liegen.

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Sie liegen im Bereich der Untereinheit des Ochsenfurter und Gollachgau. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung M3b „Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald“ zuzuordnen. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Änderungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Funktion der Böden in den Änderungsgebieten als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

### **Auswirkungen**

Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Es ist mit Geländemodellierungen sowie ggf. Geländeauffüllungen bzw. Abtragungen zu rechnen. Der bestehende Oberboden wird abgetragen und in die darunterliegenden Bodenschichten eingegriffen. Durch den Eingriff in den Boden werden die natürlichen Bodenfunktionen gestört und ggf. verändert. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhafte Kompensationserfordernis ab.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Bereits mit Beginn der Baumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in den lokalen Bodenhaushalt. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen wird der Oberboden und weitere Bodenschichten abgetragen. Insbesondere der Oberboden ist so zu lagern, dass er einer Wiederverwertung vor Ort bzw. an anderer geeigneter Stelle zugeführt werden kann. Eine Überprüfung aller ausgebauten Bodenschichten auf Belastungen ist erforderlich. Die Speicherfunktionen des Oberbodens geht verloren.

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen. Ausgebaute Erdmaterialien sind, soweit kein Wiedereinbau vor Ort erfolgt, in Haufwerken auf mögliche Belastungen im Sinne des Abfallrechtes zu untersuchen. Ein Wiedereinbau kann nur unter Beachtung der dabei festgestellten Einstufungen erfolgen. Eine Entsorgung ist ebenfalls nur unter Beachtung der erfolgten Einstufung, in diesem Fall gem. Deponieverordnung zulässig. Dies sichert den richtigen Umgang mit anfallenden Erdaushub aus dem Planungsgebiet und minimiert die betriebsbedingten Auswirkungen.

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen muss der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten gelagert werden. Falls der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert wird, so sollte er mit Kräutern (Senf, Klee, etc.) angesät werden, um ihn vor

Güteverlust sowie Erosion zu schützen. Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 18915, DIN 19731 und § 6 - 8 BBodSchV anzuwenden, um die Bodenstruktur und die Bodenfunktion so weit wie möglich zu erhalten.

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung wird bereits baubedingt aufgeben. Es kommt zu einem Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen. Hinweise auf betriebsgefährdende Auswirkungen für den bisherigen Bewirtschafter sind nicht bekannt. Die Flächen besitzen eine mittlere ackerbauliche Bonität, jedoch ist der Eingriff insgesamt als vertretbar einzustufen.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch den Bau von Gebäuden und die individuell betriebsbedingten Bebauungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 im Planungsgebiet und der geplanten Frei- und Grünflächen kann von einem hohen Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert.

Durch die geplante Nutzung wird anlagenbedingt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Es werden somit potenzielle Flächen für die Produktion von Nahrungsmitteln aus der Nutzung genommen. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert. Im Bereich der geplanten Grünflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel, Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen. Betriebsbedingt ist im Bereich der Abstellflächen für Fahrzeuge zu einem gewissen Grad mit einem Gefährdungspotenzial zu rechnen. Dies wird insgesamt aufgrund der modernen Fahrzeugtechnik und dem Trend zur E-Mobilität (auch im LKW-Bereich) aber als gering eingestuft.

Weitere betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel und Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen.

#### **Ergebnis**

**Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.**

**Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.**

**Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.**

#### **15.2.2 Wasser**

##### **Beschreibung**

Direkt im Planungsgebiet bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Die Gollach als nächstes Oberflächengewässer liegt über 200 m nördlich des Änderungsbereichs. Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Südosten nach Nordwesten geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 200 m

fällt das Gelände dabei um ca. 5,4 m nach Nordwesten, somit ist mit einem Abfluss von Starkregenereignissen nach Nordwesten zu rechnen.

Die örtlichen Bodenverhältnisse lassen aller Voraussicht nach keine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers zu. Für das Plangebiet wird daher zur geordneten Entwässerung und Vermeidung von Gefahren für Niederlieger ein Regenrückhaltebecken mit kontrolliertem Notüberlauf für Oberflächenwasser nötig, welches so angeordnet ist, dass keine Gefahren für die niederliegenden Siedlungsstrukturen entstehen.

Das Plangebiet ist hydrogeologisch dem Unteren Keuper zuzuordnen, er ist ein Grundwassergeringleiter, Sohlsicht des Benker Sandstein und lokal grundwasserführend. Trinkwasserschutzgebiete sind von den überplanten Flächen nicht betroffen, das Trinkwasserschutzgebiet Gollhofen liegt unmittelbar westlich der B13.

### **Auswirkungen**

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers, veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Es besteht eine entsprechende besondere Sorgfaltspflicht zur Vermeidung von Gefährdungen

Durch Bodenmodellierungen kann es zu veränderten Oberflächenwasserabflüssen kommen. Gefahren aus veränderten Oberflächenwasserabflüssen für Niederlieger aus den Bauarbeiten sind zu erfassen und Schutzmaßnahmen für die Niederlieger umzusetzen.

Bei Gründungs- und Kellerbauarbeiten kann es zu Eingriffen in Schichtenwasserströme kommen. Es können Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Auswirkungen aus Bauwasserhaltungen auf die Grund- und Schichtenwasserströme sind zu prüfen und auszuschließen.

Bereits während der Baumaßnahme ist mit einer Bodenverdichtung bzw. Bodenversiegelung zu rechnen. Die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen in den Änderungsbereichen werden dadurch bereits baubedingt stark minimiert. Beim Einbau von Auffüllungsmaterialien ist auf die Verwendung von unbelastetem Material hinzuwirken, um Gefährdungen des Grundwassers zu vermeiden.

Bei Errichtung erdberührender Bauteile (Kellerstrukturen, Fundamente, Stellplatzbefestigungen etc.) ist darauf zu beachten, dass bei Betonbauteilen mit auslaugbaren Betonzusatzstoffen verwendet werden. Recyclingmaterialien und Ersatzbaustoffe dürfen nur so und dort verwendet werden, dass keine Gefährdungen des Grundwassers entstehen.

Bereits durch die Rücknahme des Oberbodens kann es während der Bauphase zu erhöhten Gefahren für wild auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers kommen, da die Retentionswirkung des Oberbodens wegfällt. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (auch Maisanbau) ist die Retentionsfähigkeit des Oberbodens aber bereits im Bestand gestört.

Weitere Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die anlagebedingte Bodenversiegelung.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Planungsgebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Gegebenenfalls sind Rückhalte- maßnahmen notwendig.

Aus den zu erwartenden Nutzungen selbst fallen Abwasser aus den Sozialräumen an.

Durch Auffüllungen besteht grundsätzlich eine gewisse Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in den Boden und eine Vertragung in das Grundwasser. Durch die gesetzlichen Maßgaben zur ausschließlichen Verwendung von unbelasteten Bodenmaterialien wird dieses Risiko aber bestmöglich minimiert.

Aus den versiegelten Bereichen sowie der leichten Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko durch urbane Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dieses muss bei den weitergehenden Planungen entsprechend zur gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Aus den abgestellten Fahrzeugen des Nutzers sowie durch eingesetzte Betriebsmittel besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als gering einzustufen. Aus den Lagergütern und eingesetzten Maschinen kann ggf. eine Gefährdung für das Schutzgut Wasser entstehen. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering zu erachten.

Durch die Hanglage sind für den Betriebsfall ausreichende Rückhalte- und Einstauflächen für urbane Sturzfluten erforderlich, um Gefahren für die Nutzer sowie die Unterlieger zu vermeiden.

Für die Niederschlagswasserversickerung und -ableitung sind entsprechende Vorreinigungsmaßnahmen entsprechend der geltenden Normungen nötig. Hiermit sollen Vertragungen in Richtung Gewässer und Grundwasser vermieden werden.

#### **Ergebnis**

**Gefährdungen des Boden – Grundwasserpfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit zu erwarten.**

#### **15.2.3 Klima/Luft**

##### **Beschreibung**

Die mittleren Niederschlagshöhen im Sommerhalbjahr liegen bei 300 - 350 mm, im Winterhalbjahr bei 200 - 250 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8 ° C. Die bestehenden Acker- und Grünflächen tragen grundsätzlich bei entsprechenden Wetterlagen zu einem gewissen Grad zur Entstehung von Kaltluft bei, welche nach Norden in Richtung Gollach abfließen kann. Entlang von Fließgewässern wie der Gollach wird anschließend die Kaltluft zu den angrenzenden Siedlungsflächen transportiert. Aufgrund der umgehenden Vorbelastungen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen ist diese Funktion aber nur als äußerst gering und unbedeutend zu erachten.

##### **Auswirkungen**

###### *Baubedingte Auswirkungen*

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist. Emissionen aus den Baufahrzeugen sind zudem auf ein gesetzlich maximales Maß beschränkt. Durch eine Optimierung der Logistik- und Bauabläufe kann zudem eine Minimierung der vorübergehenden zusätzlichen Belastungen für das Schutzgut erreicht werden.

Durch den Abtrag des Oberbodens für die Baumaßnahmen wird die, wenn auch geringe, noch vorhandene Retentionsfähigkeit in den Eingriffsflächen weiter minimiert. Die Feuchtepufferung wird aufgegeben, es kann zu einem leichten Anstieg der lokalen Temperaturverhältnisse kommen.

Die Herstellung und der Transport der Baumaterialien (insbesondere Beton) führen zu einmaligen CO<sub>2</sub>-Emissionen. Diese sind jedoch im Vergleich zu größeren Bauvorhaben sehr gering.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die Versiegelung der Acker- und Grünflächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen besitzen die Flächen hier aber keine erhebliche oder bedeutende Funktion. Durch die Lage im Zusammenhang mit den Verkehrsflächen der Bundesstraße B13 im Westen ergibt sich keine maßgebende Veränderung der Kaltluftströme. Durch die umgebenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzflächen haben, die überplanten Flächen bereits jetzt kaum einen positiven Beitrag geleistet.

Durch die geplanten Anlagen selbst entstehen im Regelfall aufgrund der im Ausgangszustand bereits nur geringen Bedeutung keine wesentlichen zusätzlichen Beeinflussungen dieses Schutzguts. Zu einem gewissen Grad kann je nach Ausbildung der Gebäudestrukturen in Bezug auf die topografische Grundausrichtung des Geländes eine gewisse sperrende Wirkung in der Abflussrichtung der Luftströme entstehen.

Beeinflussungen des Schutzgutes Klima entstehen grundsätzlich durch die bei der Herstellung der Baustoffe für die Anlagen erforderlichen Energieaufwendungen. Dies ist aber unvermeidbar, da seitens der Stadt Uffenheim hierauf kein Einfluss genommen werden kann.

Kleinklimatisch negativ tragen grundsätzlich die mit der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen entstehende Bodenversiegelung bei. Im Regelfall führen diese Bodenversiegelungen zu einer gewissen Erhöhung der Temperaturen im Siedlungszusammenhang gegenüber den Verhältnissen der freien Feldflur. Zu einem gewissen Grad ist somit mit einer Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse zu rechnen.

In Nahbereich der neuen Gebäude sowie im Umfeld der versiegelten Flächen ist mit einem gewissen Anstieg der Boden- und Lufttemperaturen zu rechnen. Dies kann zu einem gewissen Grad durch Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. Gründächern auf Flachdachkonstruktionen, Beschränkung der Versiegelung, Durchlässigkeit der Gebäudestrukturen, Verwendung geringer aufheizender Oberflächenfarben und Strukturen minimiert werden.

Bezüglich der Klimaauswirkungen sind auch die erheblichen Vorbelastungen durch die umgebenden Verkehrsachsen, insbesondere der Bundesstraße B 13 zu bewerten. Die anlagenbedingten Auswirkungen werden vor diesem Hintergrund als gering eingestuft.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch die geplante Nutzung als Sonderbaufläche entstehen keine maßgeblich relevanten Luftschadstoffbelastungen, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind. Hierzu tragen insbesondere auch die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes bei. Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch PKW sind als moderat im Zusammenhang mit der bestehenden Bundesstraße B13 einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen im Wesentlichen aus der bereits anlagenbedingten Wirkung auf die kleinklimatischen Temperaturverhältnisse. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen mit maßgeblicher Wirkung sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen im Wesentlichen aus der bereits anlagenbedingten Wirkung auf die kleinklimatischen Temperaturverhältnisse. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen mit maßgeblicher Wirkung sind nicht zu erwarten.

### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

#### **15.2.4 Tiere und Pflanzen**

##### **Beschreibung**

Der Geltungsbereich wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Umfeld grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die Verkehrsflächen der Bundesstraße B 13 sowie die bestehenden gemischten Bauflächen von Uffenheim an.

Von der Planung ist kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Schutzgebiet, Vogelschutzgebiet) betroffen. Es sind auch keine Biotope sowie festgesetzten Ausgleichsflächen von der Planung umfasst. Weite Flächen des Stadtgebiets von Uffenheim sind Bestandteil des Vogelschutzgebiets „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft Noe Würzburg“. Die Siedlungsflächen sind dabei von der Lage im Vogelschutzgebiet ausgenommen. Das Schutzgebiet ist durch die Planungen nicht unmittelbar betroffen. Der geringste Abstand zu den kartierten Flächen ist mit ca. 250 m anzunehmen.

Wegen der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung stellt der Änderungsbereich grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt dar. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass die Geltungsbereiche als Bestandteil der freien Landschaft auch ein gewisser Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere sind.

Entsprechend der durchgeführten Untersuchungen einer Fachkraft zum Artenschutz wurden im Rahmen der örtlichen Begehungen im Änderungsgebiet keine relevanten Tier- und Pflanzenarten angetroffen. Im weiteren Umfeld wurden vom Gutachter Stieglitze, Stare, Goldammern, Bluthänflinge und ein Grünspecht vorgefunden. Alle sind nur Nahrungsgäste im Änderungsbereich. Gerade im Bereich der Hecken- und Gehölzstrukturen im Süden und Osten im Bereich der Siedlungsflächen von Uffenheim ist zudem mit den typischen Allerweltsarten im Siedlungszusammenhang zu rechnen. Als Besonderheit wurde im Bereich der am Nordwestrand des Änderungsbereichs

##### **Auswirkungen**

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

##### *Baubedingte Auswirkungen*

Durch die vorgesehenen Bautätigkeiten ist eine, auf die Bauzeit begrenzte, Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur sowie von Feld- und Bodenbrütern im Umfeld möglich. Es ist daher mit Ausweichreaktionen in das Umfeld zu rechnen, diese Auswirkungen werden aber als nicht erheblich eingestuft, da aus fachlicher Sicht hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind. Artenschutzrechtliche Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Da im Plangebiet keine geschützten Tier- und Pflanzenarten angetroffen wurden kann auf die Festsetzung von CEF-Maßnahmen verzichtet werden. Nachteilige Auswirkungen auf das Bruthabitat der Schleiereule sind entsprechend den Einschätzungen des Fachgutachters für Artenschutz ebenfalls nicht zu erwarten. Voraussetzung ist die Einhaltung der durch den Gutachter benannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Diese werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Bereits während der Bauphase ist mit einer Rodung der drei bestehenden Obstbäume zu rechnen. Da im Rahmen der örtlichen Überprüfungen keine Höhlen oder Spalten festgestellt wurden, ist hier nicht mit negativen Auswirkungen auf schutzbedürftige Arten zu rechnen.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die teilweise Einzäunung der einzelnen Baugrundstücke wird dieser Bereich der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass er für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen wie z.B. veränderten Wildwechsell zu rechnen. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Das Artenspektrum der Fauna verändert sich weiter hin zu Arten des Siedlungszusammenhangs.

Geplante neue Gehölzstrukturen bieten neue Habitatpotenziale. Die geplanten Wiesenflächen am Nordoststrand gewährleisten die Minimierung auf geschützte Arten außerhalb des Plangebietes.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf potenziell vorhandene Fledermäuse im Gesamtumfeld können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung im Planungsgebiet ggf. ergebenden potenzielle Einschränkungen des Jagdgebietes sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine potenziellen Quartiere für Fledermausarten zerstört oder beeinträchtigt. Für die bestehenden Gehölzstrukturen wird ein Fällung außerhalb der Vogelbrutzeit festgesetzt. Auswirkungen auf das Bruthabitat der Schleiereule können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen hinreichend minimiert werden.

Im Rahmen der saP wurden die artenschutzrechtlichen Belange nochmals gesondert erfasst und verschiedene Vermeidungsmaßnahmen entwickelt, welche zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange umzusetzen sind.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Aufgrund der aber bereits im Bestand nur geringen Bedeutung der Flächen ist hier nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Betroffene Wildtierarten finden im Umfeld des Änderungsgebietes weiterhin ausreichende alternative Flächen. Im Bereich der geplanten Grünflächen können bei geeigneter Umsetzung neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere entstehen.

#### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der CEF-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

#### **15.2.5 Mensch**

##### **Beschreibung**

Das Planungsgebiet schließt an die Siedlungsflächen von Uffenheim im Norden an. Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie besitzen keine wesentliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung.

Die freie Flur östlich und nördlich des Planungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen, ist aber ebenfalls aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen abseits der Feldwege kaum zugänglich.

Aus den bestehenden übergeordneten Straßen entstehen Verkehrslärmbelastungen für die überplanten Flächen als auch das städtebauliche Umfeld.

Eine Eignung als Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung ist im Geltungsbereich sowie dem Umfeld daher bereits nicht maßgeblich gegeben.

Die östlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr entsprechender Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten. Weitere Immissionen können grundsätzlich aus den Verkehrsflächen der Bundesstraße B 13 westlich der überplanten Flächen (Verkehrslärm) sowie aus den landwirtschaftlichen Betrieben im weiteren Umfeld (Geruchsbelastungen) entstehen.

Entlang der Bundesstraße B13 im Westen sind überregionale Rad- und Wanderwege verortet.

### **Auswirkungen**

Es entstehen die typischerweise mit gewerblichen Nutzungen einhergehende Emissionen aus haustechnischen Anlagen sowie Verkehrsbewegungen aus den bestehenden Nutzungen. Zudem entstehen zu einem gewissen Grad Lärmbelastungen für das Planungsgebiet.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld der Geltungsbereiche zu erwarten. Die Baustellenzufahrt soll von Norden über den bestehenden Wirtschaftsweg, der direkt in die B13 mündet erfolgen. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen. Während der Bauphase für die Anbindung an die Bundesstraße ist mit Einschränkungen in der Befahrbarkeit der Bundesstraße und temporären Lärmbelastungen zu rechnen.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld kann es im Plangebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Die Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm von der Bundesstraße B13 führen aufgrund der geplanten zulässigen Art der baulichen Nutzung nicht zu einem Nutzungskonflikt.

Aus dem Plangebiet selbst können Immissionen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Hierbei sind im Wesentlichen Lärmimmissionen aus Verkehrslärm und dem Betrieb des Einkaufsmarktes relevant. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes müssen, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen ein hohes Gut dar, welchem bei den Planungen ein hohes Gewicht beizumessen ist. Die einzuhaltenen gesetzlichen Maßgaben sichern hier bereits durch deren zwingende Beachtung ein Mindestmaß an Immissionsschutz. Das durch die vorliegenden Planung nun mögliche größere Heranrücken baulicher Nutzungen an Uffenheim ist unter Berücksichtigung der zwingenden Festsetzungen im Bebauungsplan als vertretbar und unkritisch einzustufen. Den Belangen des Schutzgutes kann durch die nötigen Festsetzungen umfassend Rechnung getragen werden. Die Nahversorgungsfunktionen für die nördlichen Stadtbereiche von Uffenheim werden insgesamt verbessert und mit die örtliche Nahversorgung gestärkt.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr und aus den zulässigen haustechnischen Anlagen. Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch aber unter Beachtung der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sowie der im nachfolgenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht zu erwarten. Möglichen Lichtemissionen aus den überplanten Flächen ist durch entsprechende Auflagen im Nachtzeitraum (Abschaltung, Dimmung auf notwendiges Mindestmaß, etc.) entgegenzuwirken.

#### **Ergebnis**

**Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

**Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Immissionen können Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit entstehen. Bei Umsetzung der noch zu treffenden Festsetzungen zum Schallschutz sowie umfassender Beachtung der gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis jedoch Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

#### **15.2.6 Landschaft / Fläche**

##### **Beschreibung**

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit „Mainfränkische Platten“ zugeordnet. Der Änderungsbereich befindet sich im Norden von Uffenheim, mit direktem Anschluss an die Verkehrsflächen der Bundesstraße B13. Im Umfeld schließen vorwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen sowie gemischte Bauflächen an.

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Südosten nach Nordwesten geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 200 m fällt das Gelände dabei um ca. 5,4 m nach Nordwesten. Die Flächen dieses Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans befindet sich in der Verfügungshoheit der Stadt Uffenheim und werden zurzeit hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzt.

Als landschaftsprägende Elemente sind im weiteren städtebaulichen Umfeld sind die Bundesstraße B13. Ansonsten ist das städtebauliche Umfeld von Wechsel von Ackerflächen, Feldgehölzbeständen und den Siedlungsstrukturen geprägt.

##### **Auswirkungen**

Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall kann es durch die geplante neue Nutzung zu einer deutlichen nachteiligen Überformung der bestehenden Strukturen im Planungsgebiet selbst kommen. Mit den vorliegenden Planungen kann aber auf einen Eingriff in deutlich sensiblere Landschaftsbereiche an anderer Stelle verzichtet werden. Somit werden in der Gesamtbetrachtung die geringstmöglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sichergestellt. Für das großräumige Umfeld sind nur geringe Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten.

Der mit den Planungen einhergehende Verlust an unversiegelten Flächen ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles (Zielkonflikt zwischen geplanter Nutzung und Verzicht auf Versiegelung von Flächen) und des dargelegten Mangels an alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird.

##### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich hinein. Im lokalen Kontext wird durch die Baumaßnahmen eine Veränderung des Landschaftsbildes vorbereitet. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu Gunsten von gewerblichen Bauflächen verschoben. Aufgrund der mangelnden alternativen Entwicklungsflächen ist alternativ zur Überplanung der vorliegenden Flächen nur ein Verzicht auf die Planungen denkbar. Es würde zu keiner zusätzliche Flächenversiegelung kommen, jedoch wäre in diesem Fall auch keine positive Entwicklung für die Nahversorgung von Uffenheim zu rechnen. Die Flächeninanspruchnahme wurde daher bereits im Rahmen einer Standortalternativenprüfung untersucht und als vertretbar erachtet. Sinnvolle Alternativflächen konnten im Stadtgebiet nicht identifiziert werden.

Im lokalen Kontext wird durch die Baumaßnahmen eine Veränderung des Landschaftsbildes vorbereitet. Es kommt zu Geländemodellierungen mit entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Landschaftsbild. Die Auswirkungen werden aber durch die Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude auf ein verträgliches nicht erhebliches Maß reduziert.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Situation mit landwirtschaftlichen Nutzflächen wird zugunsten der neuen Einkaufsnutzungen im Geltungsbereich aufgegeben. Die neuen baulichen Strukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf eine bestmögliche verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden. Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden hier aber aufgrund der verhältnismäßig geringen Eingriffsfläche nicht erwartet.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der ausgewiesenen Flächenbereiche für das Gewerbegebiet und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen minimiert werden. Auch die Zulassung größerer Höhenentwicklung trägt hier positiv zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme bei.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der Siedlungsfläche, der zulässigen Bodenversiegelung, der angemessenen Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden. Alternative Entwicklungsstandorte wurden im Vorfeld geprüft und abgewogen.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben, den Begrenzung der Höhenentwicklung sowie eine angepasste Eingrünung jedoch hinreichend minimiert werden.

### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Fläche werden mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.**

#### **15.2.7 Kultur- und Sachgüter**

##### **Beschreibung**

Der bayerische Denkmaltatlas zeigt für das Plangebiet zum aktuellen Zeitpunkt weder ein Boden- noch ein Baudenkmal. Im Nordwesten des Änderungsbereichs in ca. 300 m Entfernung ist ein Bodendenkmal, ein Bestattungssplatz der Hallstadtzeit kartiert.

## Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG). Diese Vorgaben sichern den Erhalt potenzieller Bodendenkmäler und geben Vorgaben für die Eigentümer zum Umgang mit Funden.

### *Baubedingte Auswirkungen:*

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

### *Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten, da der Bereich des Bodendenkmals nicht überbaut wird. Die Maßgaben zur Gebäudelage und Höhenentwicklung minimieren die Auswirkungen auf das Ortsbild und die Belange des Denkmalschutzes.

### *Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

## Ergebnis

**Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### 15.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt. Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Änderungsbereiche zu erwarten.

Die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung führt dabei zunächst zu einer geringen Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild.

Durch die Ausweisung der geplanten Nutzflächen und der Realisierung statt der bisherigen Nutzung ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensräume zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sowie die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind, wenn dann, nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Planungsfläche zu erwarten. Es ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten ist.

### 15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende intensive landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der vorliegenden Nutzung sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten. Es ist aber auch nicht mit einer Stärkung der dortigen Strukturen zu rechnen.

### 15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

#### Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen können durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen kann der Anteil der versiegelten Flächen im Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig, sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden.

#### Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern führen Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und für innerbetriebliche Zwecke verwendet oder örtlich versickert werden. Ist dies nicht möglich ist eine kontrollierte Ableitung in Richtung einer geeigneten Vorflut vorzunehmen. Auswirkungen aus Starkregenereignissen im Plangebiet sowie dem Umfeld ist durch entsprechende Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen entgegenzuwirken.

#### Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer haben durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auch die planungsgebietsinterne Ausgleichsfläche trägt zur Minimierung der Auswirkungen bei. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert werden.

#### Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an eine Eingrünung des Gebietes sicher. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch innerhalb des Änderungsgebietes festgesetzte Ausgleichsflächen kompensiert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode, die Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrümnungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Für die Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze empfohlen.

### **Schutzgut Mensch**

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, mit den entsprechenden Festsetzungen zum Immissionsschutz werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die, wenn auch sehr geringe, grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes. Die neu geschaffenen Grünflächen bietet neue Erholungsfunktionen.

### **Schutzgut Landschaft / Fläche**

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine Begrenzung der Höhen- und Längenentwicklung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Soweit möglich, sollten Eingrünungen mit Gehölzen vorgenommen werden. Höhenveränderungen des natürlichen Geländes sollten auf ein Minimum reduziert werden.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt wird. Die Beleuchtung sollte in der Nacht zur Vermeidung von Lichtemissionen in der Regel abgeschaltet oder bestmöglich gedimmt werden. Bei der Farbgestaltung der baulichen Anlagen ist auf eine verträgliche Gestaltung im Übergang zur Natur zu achten.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Denkmäler im Planungsbereich bekannt, auf die erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird nochmals hingewiesen.

### **15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der durchgeführten Standortalternativprüfung wurden alternative Entwicklungsflächen im Stadtgebiet überprüft und dabei festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Insbesondere die gegenläufigen Eigentümerinteressen sowie das städtebauliche Ziel, die Nahversorgung im nördlichen Stadtgebiet zu stärken, haben zu diesem Ergebnis geführt. Das Umfeld des Planungsgebietes ist bereits durch ähnliche Nutzungen mit dem bestehenden Einkaufsmarkt westlich der Bundesstraße B13 vorgeprägt. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar.

## 15.6 Zusätzliche Angaben

### 15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung) sowie mittels eigener örtlicher Bestandsaufnahmen im Zeitraum Frühjahr 2025 bis Herbst 2025 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Einbezogen wurden weiterhin die bereits vorliegenden Fachgutachten zum Immissionsschutz sowie die Bodengutachten.

### 15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Im vorliegenden Fall werden die Ausgleichsflächen über ein gewerbliches Ökokonto realisiert. Eine kommunale Überwachungserfordernis wird hier nicht gesehen. Lokal wird die Kommune die Umsetzung der Grünordnungs- und Artenschutzmaßnahmen durch turnusmäßige Kontrollen überwachen. Die Ausgleichsflächen werden an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet.

## 15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am Nordrand der Siedlungsflächen von Uffenheim, soll auf einer Fläche von ca. 1,37 Hektar ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einkaufen“ entstehen. Das Plangebiet grenzt im Umfeld vorrangig an landwirtschaftliche Flächen sowie an die Verkehrsflächen der Bundesstraße B13 an. Westlich der B13 befinden sich weitere Einkaufsnutzungen.

Für das Plangebiet wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter.

Wesentliche Konflikte sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht festzustellen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter können durch die getroffenen Festsetzungen soweit minimiert bzw. ausgeglichen werden, so dass insgesamt nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist.

Durch die Ausweisung der neuen Siedlungsflächen wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Flächen jedoch nur moderat vergrößert. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt können durch die Begrenzung der Bodenversiegelung sowie die nötigen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind unter Beachtung der nötigen Festsetzungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Alternative Entwicklungsstandorte wurde im Zuge der Vorplanung geprüft, im Ergebnis jedoch abseits der hier überplanten Flächen keine geeigneten Alternativflächen identifiziert. Im Rahmen der Konfliktbewältigung werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter:

Außerdem wurden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 15.4). Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 15.2):

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit

Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

## 16. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet wurde durch die Bachmann Artenschutz GmbH aus Ansbach im vergangenen Jahr eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das erstellte Fachgutachten ist als gesonderte Anlage der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans beigelegt.

Geeignete Bruthabitate für Säugetiere konnten im Plangebiet nicht angetroffen werden. Insbesondere die drei bestehenden Obstbäume weisen keine geeignete Höhlen oder Spalten auf. Nicht abschließend ausgeschlossen werden konnte das Vorkommen von Zauneidechsen. Hierfür wurden entsprechende Konfliktvermeidungsmaßnahmen bestimmt, welche als Festsetzungen in den nachfolgenden Bebauungsplan übernommen werden müssen.

Aus dem Bereich der Vögel wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ein Stieglitz und Stare im Änderungsgebiet festgestellt. Des Weiteren wurden Goldammern, ein Bluthänfling sowie ein Grünspecht im weiteren Umfeld ermittelt, welche durch die Planungen aber nicht beeinträchtigt sind.

In der Scheune östlich des Vorhabens ist ein bekanntes Schleiereulenvorkommen. Dieses konnte auch durch Gewöllefunde bestätigt werden. Auch ein Turmfalke konnte hier beobachtet werden. Die Scheune liegt außerhalb des Vorhabengebiets und bleibt dementsprechend bestehen. Es ist hier nicht von einem Verlust der Fortpflanzungsstätte auszugehen. Das Vorhabengebiet kann diesen beiden Arten lediglich als Nahrungshabitat dienen.

Geschützte Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden.

Zur Vermeidung von Verbotsbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potenziell zu erwartender Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung folgender durch den Artenschutzgutachter ermittelten Maßnahmen erforderlich:

- M01:** Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- M02:** In den Monaten März bis Oktober ist eine Vergrämung des Rebhuhns und der Zauneidechse vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Tiere den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Dazu ist der gesamte Bewuchs des Vorhabengebiets mittels regelmäßiger Mahd (je nach Witterung) sehr kurz zu halten. Die erste Mahd ist langsam von Nord nach Süd und von West nach Ost durchzuführen, um in der Blühfläche versteckten Rebhühnern die Flucht zu ermöglichen. Nach Möglichkeit sind die Baumaßnahmen zwischen Juli und Februar des Folgejahres durchzuführen.
- M03:** Als Ersatz für das durch Überbauung verloren gegangene Nahrungshabitat des Rebhuhns müssen die Böschungen, welche entlang des Bauvorhabens angelegt werden, wie folgt gepflegt werden: Die Böschungen sind mit autochthonen Blümmischungen einzusäen. Im jährlichen Wechsel sind jeweils 50 % der Flächen zu mähen. Die Mahd hat in den Wintermonaten zu erfolgen und das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- M04:** Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughem-

mender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

- M05:** Werden Gehölze (z.B. als Eingrünung, zur Beschattung des Parkplatzes etc.) innerhalb des Vorhabengebiets geplant, sind fruchttragende, heimische Arten zu bevorzugen.
- M06:** Um eine dauerhafte Bestrahlung in direkter Nähe zur Schleiereule zu vermeiden und um die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte zu beachten:
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet sein. Dementsprechend sind die Leuchten nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten. Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, um unnötiges Streulicht zu vermeiden.
  - Die Beleuchtung ist an den tatsächlichen Bedarf anzupassen. Es empfehlen sich Abschaltungen außerhalb der Öffnungszeiten.

Aus planerischer Sicht war es zudem angezeigt nachfolgende allgemeine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen:

- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 30 m zu unterbrechen

Die Maßnahmen wurden als entsprechende Festsetzungen in die Planungen aufgenommen. Die Bewertung der weiteren Auswirkungen der Planungen erfolgt daher unter Berücksichtigung der Umsetzung dieser Maßnahmen bei den konkreten Planungen.

CEF-Maßnahmen sind unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der in diesem Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabenbedingt nicht signifikant erhöht.
- 

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher. Es ist davon auszugehen, dass unter Einhaltung der festzusetzenden Vermeidungs- sowie der CEF-Maßnahmen nach aktuellem Kenntnisstand für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

## **17. Überregionale Planung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und Regionalplanung (RP) anzupassen. Die Regionalpläne konkretisieren das Landesentwicklungsprogramm für den Bereich der Planungsregion in fachlicher und örtlicher Hinsicht. Sie legen die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

Die Stadt Uffenheim wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf des Landkreises Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt die Stadt Uffenheim als Unterzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll und das auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung liegt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne der landesplanerischen Vorgaben für den Einzelhandel. Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher zu prüfen, ob

das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung, insbesondere den Vorgaben zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, vereinbar ist.

#### Landesplanung

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „...in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „...die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen“ (LEP 2023 1.2.1).

Die Stadt Uffenheim wird im LEP als Mittelzentrum (Vgl. Ziel 2.1.2 mit Anlage 1 LEP) bestimmt und ist als Teil des Landkreises Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Ziel 2.2.3 i.V.m. Anlage 2 LEP) festgesetzt. Als Ziel (Z) wird unter 2.1.3 bestimmt: *„Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höher-rangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunterliegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.“*

Als Grundsatz wird unter 2.1.7 festgelegt, dass *„die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden [...] darauf hinwirken sollen, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.“*

In der Begründung zu (Z) 2.2.3 wird erläutert: *„Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden.“* Zur Erreichung dieses Ziels ist das Vorrangprinzip für das Änderungsgebiet anzuwenden; gemäß Ziel (Z) 2.2.4 sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. *„Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen“* (vgl. Begründung zu (Z) 2.2.4).

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) *„flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“* (LEP 3.1).

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass *„...die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“* soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen *„in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“*. (vgl. LEP 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: *„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine untergliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“* Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert *„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“* (vgl. LEP3.3).“

Mit den Planungen wird die Umsetzung eines Einzelhandelsgroßprojektes vorbereitet. Im LEP wird unter 5.3.1 als Ziel ausgeführt: *„Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig*

- für Betriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.“

Unter 5.3.2 wird bzgl. der Lage der Nahversorgungsstandorte im Raum im LEP ausgeführt: „(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

*Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn*

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“

*In der Begründung zum LEP wird bzgl. städtebaulicher Randlagen erläuternd ausgeführt: „Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden auch die Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden.*

*Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden. Dagegen sind städtebauliche Randlagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend. In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber – zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV.*

Der nun überplante Standort erfüllt aus kommunaler Sicht die Anforderungen an die städtebauliche Integration hinreichend.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten erstellt, welches als Anlage der Begründung zur Planung beigefügt ist. Das Gutachten kommt im Ergebnis zu dem Schluss, dass eine Überplanung verträglich und mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar ist. Der Standort ist als städtebaulich integriert zu erachten und das Integrationsgebot beachtet. Nachteilige Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen werden nicht erwartet. Das Gutachten kommt zudem zu dem Schluss, dass durch den neuen Standort zu einer besseren Verteilung der Nahversorgungsfunktionen im Stadtgebiet beigetragen wird.

### Regionalplanung

Der gültige Regionalplan der Region 8 „Westmittelfranken“ stellt Uffenheim noch als Unterzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll und das auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung liegt definiert. Uffenheim wurde jedoch zwischenzeitlich auf Ebene des LEP in die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums aufgestuft. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1). Der Regionalplan sieht in seiner Begründung für ländliche Teilräume, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll (vgl. RP8 2.2.2.3) eine schwerpunktmäßige Weiterentwicklung insbesondere für das Unterzentrum Uffenheim vor.

Unter Ziffer 2.1.2 des Regionalplans wird allgemein zu den zentralen Orten ausgeführt: (Z) *„Die Zentralen Orte sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen. (G) Es ist anzustreben, die Beseitigung bestehender Versorgungsdefizite der Zentralen Orte sukzessive voranzutreiben. (G) Dem Erhalt der in Zentralen Orten vorgehaltenen Einrichtungen ist möglichst der Vorzug gegenüber Auslastungsbestrebungen einzuräumen.*

In die Abwägung zu den Planungen einbezogen wurde auch der Grundsatz zur Entwicklung der Landwirtschaft unter Ziffer 5.4.2.1: (G) *Es ist anzustreben, dass Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen für die landwirtschaftliche Nutzung nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Dies gilt insbesondere für [...] die Gauflächen des Uffenheimer Gaus [...].*

Wie bereits im Abschnitt zur Landesplanung ausgeführt wurde hier im Rahmen der zulässigen Abwägung der Planungsauswirkungen den Belangen der Nahversorgung der Bevölkerung der Vorrang gegeben.

Zur Entwicklung des Landschaftsbildes wird unter dem Grundsatz (G) 7.1.1 ausgeführt: *„Es ist darauf hinzuwirken, dass die unterschiedlichen Teillandschaften der Region Westmittelfranken unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so gesichert, gepflegt und entwickelt werden, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird - die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben - die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird - die typischen Landschaftsbilder des fränkischen Schichtstufenlandes erhalten werden - die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.“*

Unter 7.1.4.1 wird weiter ausgeführt: *„Eine nachteilige Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.“* Weiter heißt es unter 7.1.4.2 *„In den durch intensive Landnutzung geprägten Teilräumen der Region sollen netzartige ökologische Zellen, vor allem Hecken, Feldgehölze, raine, Feuchtbiootope und Laubwaldbiootope, erhalten und neu angelegt werden.“*

Unmittelbar im Westen des Änderungsbereichs grenzt das Trinkwasserschutzgebiet „Gollhofen“ an. Als Ziel ist dazu unter 7.2.2.2 festgesetzt, dass genutzte oder zu Nutzung vorgesehene Trinkwasservorkommen durch Wasserschutzgebiete gesichert werden sollen. Das Änderungsgebiet grenzt nur an das Schutzgebiet an, eine Erweiterung ist bislang nicht vorgesehen. Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben zum Bauen nicht zu erwarten.

Ebenfalls grenzt an den Änderungsbereich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet an, unter dem Ziel 7.1.3.2 wird beschrieben, dass *„in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten [...] der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden“* soll. Das Vorhaben der Stadt Uffenheim liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und hält ausreichend Abstand, somit entsteht kein Widerspruch zu diesem regionalplanerischen Ziel. Negative Auswirkungen werden nicht erwartet.

In der Gesamtabwägung der Grundsätze und Ziele der Regionalplanung ist daher zum Vorhaben festzustellen:

Das geplante Vorhaben dient in erster Linie der Sicherung der örtlichen Nahversorgung der Bevölkerung. Das Sortiment des geplanten Lebensmittelmarktes ist überwiegend auf Güter des täglichen Bedarfs ausgerichtet. Damit richtet sich das Angebot primär an die Bevölkerung des Hauptortes sowie der umliegenden Ortsteile.

Der Standort befindet sich im räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage des Hauptortes und weist eine funktionale Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur auf. Die Lage ermöglicht eine gute Erreichbarkeit für die Bevölkerung und stellt damit eine geeignete Standortwahl für einen Nahversorgungsstandort dar.

Im Rahmen eines gutachterlichen Einzelhandelskonzeptes bzw. einer Verträglichkeitsuntersuchung wurde zudem geprüft, ob durch das Vorhaben nachteilige Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Versorgungsstruktur der umliegenden Gemeinden zu erwarten sind. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Das Vorhaben ist daher geeignet, die örtliche Versorgung zu stärken, ohne bestehende Versorgungsstrukturen wesentlich zu beeinträchtigen.

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Uffenheim daher hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Änderung des Flächennutzungsplans Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, der Landes- und Regionalentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

## **18. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen im Umfeld und geplanten Bebauungen im Planblatt enthalten. Weiterhin sind die Bauverbotszone der Bundesstraße B13, die erforderlichen Sichtdreiecke an der Einmündung in die Bundesstraße sowie das tw. im Plangebiet befindliche Wasserschutzgebiet „Gollach“ und der Leitungsverlauf bestehender unterirdischer Leitungen und einer Versorgungsanlage für die Wasserversorgung mit dargestellt.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplans in den Räumen des Rathauses der Stadt Uffenheim, Marktplatz 16, 97215 Uffenheim während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Stadt Uffenheim <http://www.uffenheim.de> eingesehen oder telefonisch unter 09842 – 201 0 erfragt werden.

## **19. Durchführung der Planung**

Die Durchführung des Vorhabens wird durch einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB gesichert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darin insbesondere zur Umsetzung des Vorhabens sowie zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen

## **20. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 69 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Würzburger Straße“ in der Fassung vom xx.xx.2026 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen
- die Vorhaben- und Erschließungspläne

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- Schalltechnisches Gutachten für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit zusätzlichen Handelsflächen in Uffenheim, erstellt durch Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz SACHS IAU, Luppenstraße 8, 04177 Leipzig, Bericht. Nr. 2025-97215-01/01 vom 06.08.2025
- Orientierende Untersuchung auf Altlasten, Baugrund- und Gebäudeschadstoffuntersuchung für den Neubau einer Lidl-Filiale in Uffenheim an der Bundesstraße 13, erstellt durch Sakosta GmbH, Hansastraße 5a, 90441 Nürnberg, Projektnummer 23001070/1 vom 15.11.2023
- Geotechnischer Bericht Baugrunduntersuchungen, Projekt-Nr. B-25294-bgr-01, erstellt durch gabex engineers GmbH, Gottlieb-Keim-Straße 23, 95448 Bayreuth vom 18.09.2025
- Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben, erstellt durch Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg, Projektnummer 25DLP3946 vom 24.10.2025
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für einen Lebensmittelmarkt im Norden von Uffenheim, Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim, erstellt durch Bachmann Artenschutz GmbH, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach, Fassung mit Stand 10/2025 vom 12.11.2025
- Umweltbericht erstellt durch das Ingenieurbüro Christofori und Partner, Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn

Aufgestellt: Heilsbronn, den 11.02.2026

Uffenheim, den .....

-----  
Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

-----  
**Stadt Uffenheim**  
**Wolfgang Lampe**  
**Erster Bürgermeister**