

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

17. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Stadt Uffenheim

**im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Sondergebiet Verbrauchermarkt Würzburger Straße“**

BEGRÜNDUNG
gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch

11.02.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans	4
2.	Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation	5
2.1	Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans	5
2.2	Derzeitige Nutzungen	5
2.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan.....	6
2.4	Altlasten	6
2.5	Bodendenkmäler	6
2.6	Vegetation & Schutzgebiete	6
2.7	Landschaftsbild	7
2.8	Trinkwasserschutzgebiet	7
2.9	Emissionen	7
2.10	Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)	7
3.	Ziel und Zweck der Planung	10
4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Uffenheim	10
4.1	Künftige Nutzungen	10
4.2	Flächenbilanz	11
4.3	Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen	11
4.4	Verkehrstechnische Erschließung.....	11
4.5	Ver- und Entsorgung	12
4.6	Übergeordnete Planung	13
5.	Umweltbericht.....	16
5.1	Einleitung	16
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	17
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	17
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	17
5.2.1	Schutzgut Boden	18
5.2.2	Schutzgut Wasser	20
5.2.3	Schutzgut Klima/Luft.....	21
5.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	23
5.2.5	Schutzgut Mensch.....	25

5.2.6	Schutzgut Landschaft / Fläche.....	26
5.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
5.2.8	Wechselwirkungen	28
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	28
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	28
5.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
5.6	Zusätzliche Angaben	30
5.7	Maßnahmen zur Überwachung.....	30
5.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
6.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	31
7.	Hinweise.....	33
8.	Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans	33

1. Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Stadt Uffenheim bildet die grundsätzlich mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten für das Stadtgebiet ab. Er soll die langfristigen Entwicklungsabsichten beschreiben.

Die Fortschreibung des festgestellten Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung sich abzeichnender Veränderungen der Rahmenbedingungen, geänderter rechtlicher Grundlagen sowie des Landesentwicklungsprogramms und dessen Teilfortschreibungen ist für die städtebaulich und landschaftlich naturräumlich positive Entwicklung des Gebietes der Stadt von großer Bedeutung, so dass diese frühzeitig auf sich abzeichnende Veränderungen vorbereitet ist.

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.

Für die Umsetzung der Planungen ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Bereich der Würzburger Straße, im Nordwesten des Stadtgebiets, sollen dazu bisher als sonstige Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Flächen zukünftig als Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

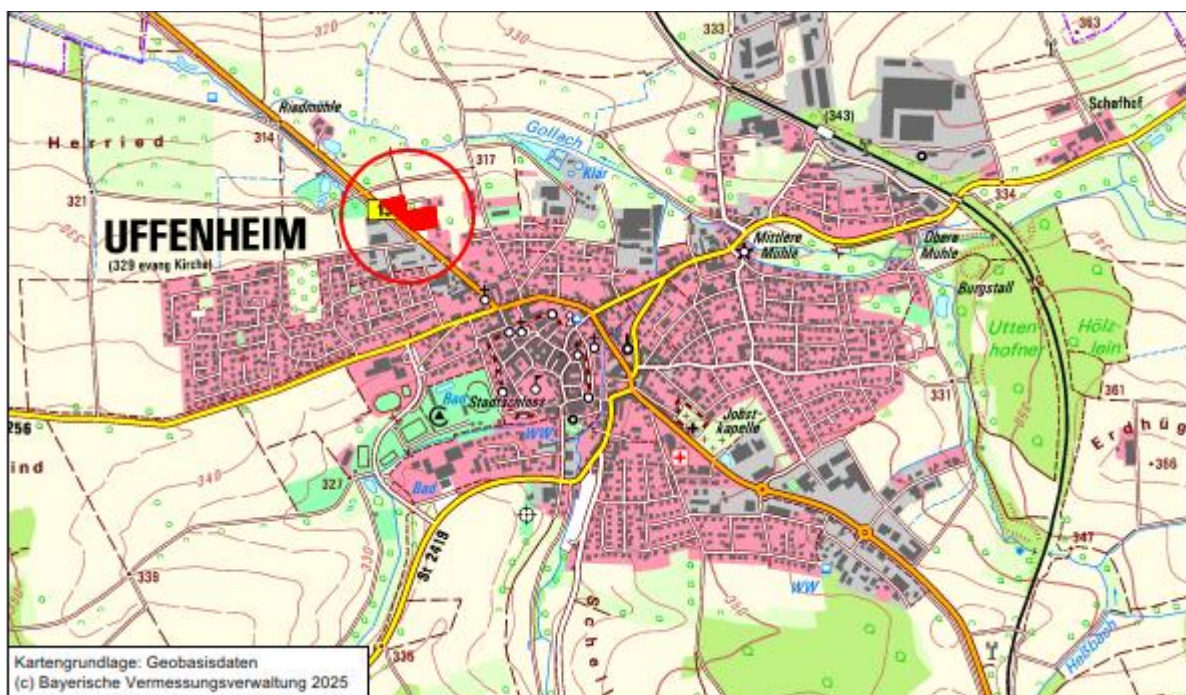
Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens soll auf den Flächen ein Sondergebiet „Einkaufen“ für die Entwicklung eines Verbrauchermarktes sowie einer Bäckerei mit Cafébetrieb und/oder Metzgerei mit Verzehrereich entstehen. Aufgrund des baurechtlichen Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln soll, ist der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Uffenheim entsprechend zu ändern.

Mit der Entwicklung der Sonderbauflächen zur Errichtung eines Verbrauchermarktes will die Stadt die adäquate Versorgung der Bevölkerung von Uffenheim sicherstellen. Hierfür erfolgt die verträgliche Entwicklung von Sonderbauflächen für einen Verbrauchermarkt im Norden von Uffenheim. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden dazu ca. 1,2 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen zukünftig als Sonderbauflächen dargestellt.

Über die Entwicklung der Flächen wurde in den zuständigen Gremien der Stadt Uffenheim beraten und in Abwägung aller Belange der Beschluss gefasst, den grundsätzliche Entwicklungsabsichten nach einer Entwicklung von Sonderbauflächen für einen Verbrauchermarkt zu entsprechen. Mit den Planungen kann ein notwendiger Beitrag für die lokale Versorgung mit Lebensmitteln geleistet und im Ergebnis der Abwägung festgestellt werden, dass die Entwicklung der Flächen orts- und landschaftsverträglich möglich ist.

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. Für die zur Überplanung vorgesehene Fläche ist entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufzustellen und im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB den wirksamen Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 67 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Würzburger Straße“ zu ändern.

2. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation



Rot dargestellt: geplante Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans der Stadt Uffenheim
© Karte Bay. Vermessungsverwaltung 2025

2.1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Uffenheim umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Änderung des Flächennutzungsplans die Grundstücke mit den Flurnummern 2045, 2050/2, 2050/3, 250/4, 2050/5 und 2050/6, sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 2035 und 4203, jeweils der Gemarkung Uffenheim. In den Änderungsbereich sind insgesamt Flächen von ca. 1,2 ha einbezogen.

2.2 Derzeitige Nutzungen

Der Änderungsbereich befindet sich im Norden von Uffenheim.

Er 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

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 des privaten Vorhabenträgers und werden zurzeit hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzt. Der Änderungsbereich wird von einem Feldweg gekreuzt. Durch das Plangebiet verläuft ein Entwässerungskanal sowie eine Wasserleitung.

2.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

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.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach aktuellem Kenntnisstand für den Änderungsbereich nicht bekannt. Auch die erstellten Bodengutachten zeigen im Ergebnis keine Überschreitung der Hilfwerte gemessen. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich 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 Landratsamtes Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

2.5 Bodendenkmäler

Der bayerische Denkmalatlas zeigt für das Änderungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt weder ein Bodennoch ein Baudenkmal. Im Nordwesten des Änderungsbereichs in ca. 300 m Entfernung ist ein Bodendenkmal, ein Bestattungsplatz der Hallstadtzeit kartiert.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind 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. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

Auszug 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.*

2.6 Vegetation & Schutzgebiete

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

2.7 Landschaftsbild

Das lokale Landschaftsbild in Änderungsbereichen ist durch die bestehenden Siedlungsstrukturen von Uffenheim, die Verkehrsflächen der Bundesstraße 13 sowie von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt. Daneben ist der nördlich angrenzende Talraum der Gollach mit seinen gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen als landschaftlich prägend einzustufen.

Das regionale Umfeld ist durch den Wechsel von bewaldeten Hügeln und Ackerflächen geprägt.

Im Änderungsbereich sind keine regionalplanerischen Ziele festgelegt. Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet der Region Westmittelfranken an.

2.8 Trinkwasserschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans direkt nicht betroffen. Die nächste entsprechende Schutzzone befindet sich jedoch unmittelbar westlich mit dem Trinkwasserschutzgebiet „Gollhofen“. Auswirkungen auf diese Trinkwasserschutzgebiete ergeben sich aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans nach aktuellem Kenntnisstand aber nicht.

2.9 Emissionen

Der Änderungsbereich wird durch die Bundesstraße 13 von Westen erschlossen, es sind somit im Änderungsgebiet Immissionen aus Verkehrslärm zu erwarten.

An den Änderungsbereich grenzen, wie bereits beschrieben, landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die hieraus resultierenden, das übliche Maß nicht überschreitenden Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch sind zu dulden. Es wird darauf hingewiesen, dass während der notwendigen Erschließungsmaßnahmen die Zuwegung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen jederzeit ungehindert aufrechterhalten werden muss.

2.10 Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)

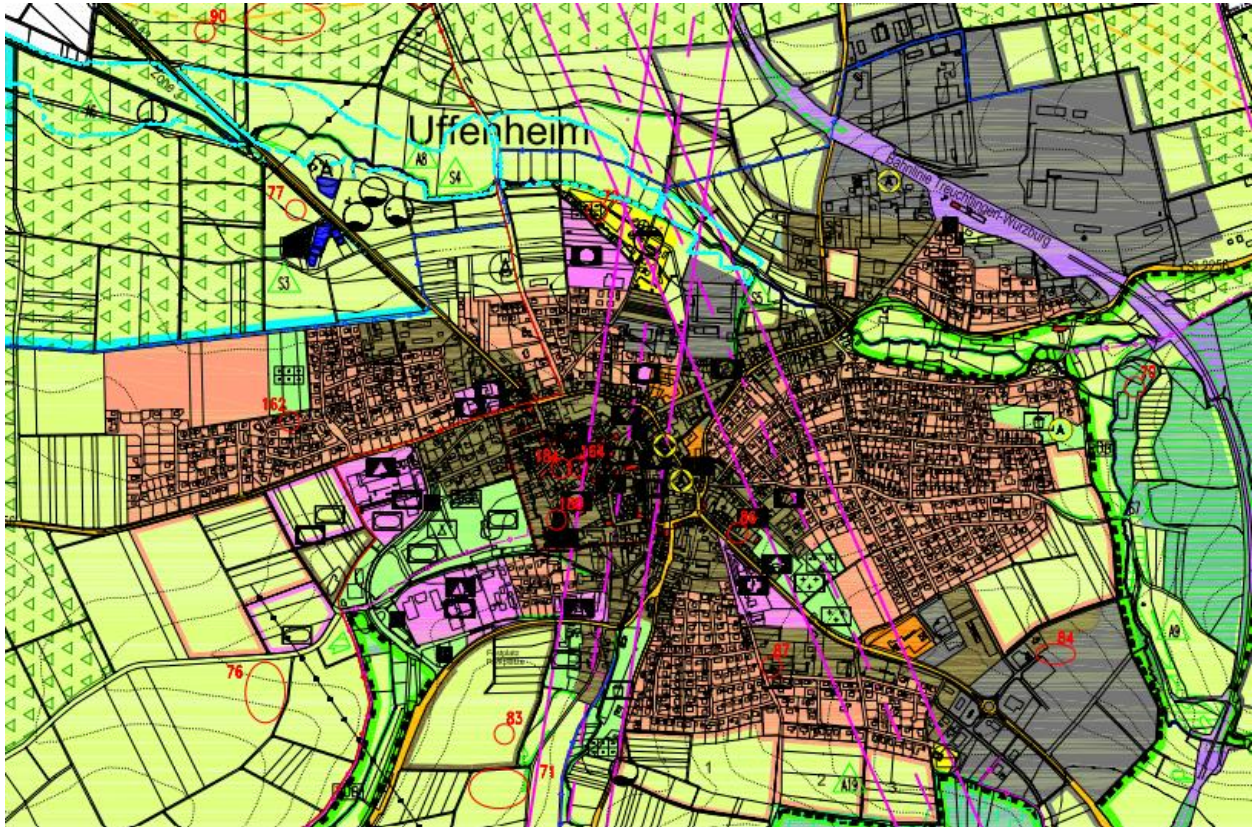
Im Rahmen der Vorberatungen über eine mögliche Entwicklung des Standortes wurden zunächst die Vor- und Nachteile einer Realisierung an der beabsichtigten Stelle im Stadtgebiet von Uffenheim sowie mögliche alternative Entwicklungsflächen geprüft. Der Änderungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet 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.

Der Planungsumgriff für den nachfolgenden Bebauungsplan ist auf Ebene des Flächennutzungsplans als Fläche für sonstige Landwirtschaft dargestellt und wird bisher auch entsprechend genutzt.

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 ent-

sprechenden Gemeinbedarfsflächen (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 Einkaufen festgesetzt. Zusätzliche waren Einkaufsmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1.200 m² 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. Wie bereits erläutert kann der bestehende Markt am Bestandsstandort aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse nicht erweitert werden. Das Stadtgebiet von Uffenheim weist keine geeigneten Brachflächen oder Leerstände auf, es 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 Stadtgebietes 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. Der Änderungsbereich 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 die fehlende 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.

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 städtebaulich angemessen und vertretbar begegnen zu können.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans soll die geordnete Entwicklung von Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Einkaufen“ im Norden von Uffenheim ermöglicht werden. Hierzu sind im Rahmen des Flächennutzungsplans, als vorbereitende Bauleitplanung, geeignete Flächen zu identifizieren und deren geordnete Entwicklung ermöglicht werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sollen dazu bisher als Flächen für sonstige Landwirtschaft zukünftig als Sonderbauflächen dargestellt werden. Hiermit soll ein Beitrag zum Erhalt und Stärkung der Versorgung der lokalen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs geleistet werden. Auf Ebene der nachfolgenden Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich dadurch für die Entwicklung zeitgemäßer Verbrauchermärkte die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Unter Beachtung des unter 2.10 dargestellten Sachverhaltes, sowie die hinreichend minimierbaren Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist diese Änderung in Abwägung aller Belange als verträglich zu erachten. Hiermit kann die geordnete Entwicklung der Nahversorgung im Stadtgebiet von Uffenheim sichergestellt werden.

Wie unter Kapitel 1 bereits ausgeführt, wird für den Änderungsbereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durch die Stadt Uffenheim der Bebauungsplan „Sondergebiet Verbrauchermarkt Würzburger Straße“ aufgestellt.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Uffenheim

4.1 Künftige Nutzungen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden folgende Änderungen vorgenommen:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt zukünftig eine Darstellung von Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Einkaufen“ in einem bisher als Flächen für sonstige Landwirtschaft dargestellten Bereich. Die bisher dargestellten landwirtschaftlichen Flächen werden reduziert, auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans wird aber verpflichtend im Nordosten eine Randeingrünungen festgesetzt. Hiermit kann auch eine verträgliche Eingrünung und Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild sichergestellt werden. Im Detail erfolgt die Festsetzung der Eingrünung auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans.

Somit werden neben den städtebaulichen Aspekten auch die landschaftsplanerischen Aspekte angemessen beachtet. Diese Änderungen dienen der geordneten Entwicklung von Sonderbauflächen im Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsflächen im Süden. Die Auswirkungen auf die Siedlungsstrukturen, das Landschaftsbild und die umgebende Flora und Fauna können am vorgesehenen Standort in der Gesamtbetrachtung durch entsprechende Festsetzungen im parallel in Änderung befindlichen Bebauungsplans geringgehalten werden.

Mit den Planungen wird eine Umnutzung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Gunsten einer Siedlungsnutzung, hier der Weiterentwicklung der Nahversorgung in Uffenheim, planerisch vorbereitet. Hiermit gehen zwangsweise landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Die Belange der Landwirtschaft sind gem. den Maßgaben der Grundsätze der Landesplanung in die Abwägung entsprechend mit einzubeziehen. Im vorliegenden Fall wird die Umnutzung zweier Feldstücksbereiche mit den Planungen vorbereitet. Diese besitzen im Bestand, wie das gesamte Umfeld eine hohe Ertragszahl. Der Eingriff ist jedoch räumlich stark begrenzt und auf die Flächen begrenzt, welche zwingend für die Weiterentwicklung der Nahversorgung in Uffenheim benötigt werden. Hinweise, dass durch die Nutzungsaufgabe für die Landwirtschaft existenzbedrohende Zustände für die bisherigen Bewirtschafter entstehen, sind nicht bekannt. Nach sorgsamer Würdigung wurde hier daher im Zuge Abwägung der Belange einer geeigneten Weiterentwicklung der Nahversorgung der Vorzug vor den Belangen der Landwirtschaft gegeben. Die nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft wurde hier als noch vertretbar eingestuft und die Sicherung und Weiterentwicklung der fußläufig erreichbaren Nahversorgung für Uffenheim als überwiegender Belang erachtet.

4.2 Flächenbilanz

Flächenbilanz für den Änderungsbereich

Gesamtfläche des Änderungsbereichs	ca.	1,0 ha
---	------------	---------------

Bisherige Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

Flächen für sonstige Landwirtschaft	ca.	1,0 ha
-------------------------------------	-----	--------

Vorgesehene Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

Sonderbaufläche Einkaufen	ca.	1,0 ha
---------------------------	-----	--------

4.3 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Mit den vorgesehenen Darstellungen im Änderungsbereich erfolgen auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Eingriffe im Sinne des Naturschutzes. Vielmehr werden die auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans geplanten Eingriffe vorbereitet. Um Auswirkungen auf das Landschaftsbild aus den Planungen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans hinreichend minimieren zu können, wurden wie unter 4.1 bereits ausgeführt, landschaftsgestalterische Maßgaben zur Eingrünung der Sonderbauflächen als Darstellungen in die Änderung des Flächennutzungsplans mit aufgenommen. Diese sind auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans in Form verbindlicher Festsetzungen zu übernehmen und auszuformulieren.

Eine weitergehende Eingriffsregelung ist daher auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Vielmehr werden mit den vorgesehenen neuen Darstellungen, die im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans für die Sonderbauflächen der Stadt Uffenheim beabsichtigen Entwicklungen und der damit einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Eingriffsregelung und konkrete Ermittlung sowie Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geregelt.

4.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die bestehende Bundesstraße 13 des Sondergebiets im Westen. Von dort besteht Anschluss an weitere örtliche sowie überörtliche Erschließungen, u.a. die Bundesautobahn A7, erreichbar.

Diese Erschließung ist für das Sondergebiet grundsätzlich als ausreichend zu erachten. Dies gilt auch während der Bauphase. Somit sind auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Im Zuge der konkreten Planungen des Bebauungsplan erfolgt eine detaillierte Planung der verkehrstechnischen Erschließung. Zur Anbindung ist eine neu Anbindung an die Bundesstraße herzustellen und eine Linksabbiegerspur in die Bundesstraße einzubauen. Dies ist notwendig, um Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Im Detail kann diese erst auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans planungsrechtlich behandelt und festgesetzt werden.

Westlich der B13 besteht straßenbegleitend bereits ein Geh- und Radweg. Über diese kann die fußläufige Erschließung des Änderungsbereichs gewährleistet werden. Zur Querung der Bundesstraße wird auf Ebene der nachfolgenden Planungen einen Querungshilfe vorgesehen. Zudem soll der auf der Ostseite verlaufende Gehweg, welcher aktuell auf Höhe der Anbindung des Gollachwegs endet bis zum Marktgelände verlängert werden. Hiermit kann beidseitig eine gute fußläufige Erschließung hergestellt werden.

Weitere Erschließungen mittels Geh- und Radwege auf Ebene des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich. Die notwendigen planungsrechtlichen Festsetzungen werden auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplan getroffen.

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. Die ÖPNV-Erschließung entspricht der typischen Dichte im ländlichen Raum. Grundsätzlich wäre zwar eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung in Richtung des Plangebietes wünschenswert, die Stadt Uffenheim besitzt hier aber aufgrund der Einbindung des ÖPNV in die Belange des Landkreises keine maßgeblichen Entscheidungsbefugnis. Die Entwicklung der ÖPNV-Streckennetze erfolgt auf Landkreisebene langfristig unter Berücksichtigung der vorrangigen Belange der Schüler- und Arbeitnehmendenbeförderung im ländlichen Raum in Kombination mit den wirtschaftlich verfügbaren Mitteln und geeigneten Linienführungen hinsichtlich des Zeit-/Wegemangements. Kurzfristig ist daher nicht damit zu rechnen, dass im direkten Umfeld des durch die Planungen für Uffenheim entstehenden zweiten Einzelhandelsschwerpunktes dort eine direkte ÖPNV-Anbindung entstehen wird. Dies wurde in die Abwägung der Belange zu den Planungen eingestellt und nach sorgsamer Würdigung als hinnehmbar eingestuft.

Die verkehrstechnische Erschließung des Änderungsbereichs kann somit insgesamt als gewährleistet betrachtet werden. Die weiteren Details der Erschließung werden auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans geregelt.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die überplanten Flächen sind noch nicht an die Ver- und Entsorgung angeschlossen. Durch das Plangebiet verläuft von Norden nach Süden eine Trinkwasserleitung der Stadtwerke Uffenheim. Zudem verläuft im Südosten des Änderungsgebiets ein Schmutzwasserkanal der Stadt Uffenheim. Die bestehenden Leitungen sind in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten. Sinnvoll kann dies auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen erfolgen.

Für die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebiets sind die Erstellung neuer entsprechender Einrichtungen und Trassenverläufe erforderlich. Diese können aber ausgehend von den bestehenden Leitungen hergestellt werden.

Für die die Entwässerung des geplanten Baugebiets erfolgt gemäß den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Herstellung eines Trennsystem. Das Schmutzwasser wird im Südosten in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Von dort erfolgt eine Überleitung zur Kläranlage der Stadt Uffenheim. Aufgrund der topographischen Verhältnisse muss davon ausgegangen werden, dass insbesondere für die nördlichen Bereiche u.U. Schmutzwasserhebeanlagen erforderlich werden. Dies ist als vertretbar und zumutbar einzustufen.

Hinsichtlich des Umgangs mit aus den Planungsflächen anfallendem Niederschlagswasser der versiegelten Flächen wurde zunächst eine örtliche Versickerung geprüft. Die Ergebnisse des Bodengutachtens zeigen auf, dass eine regelkonforme örtliche Versickerung aller Voraussicht nach nicht möglich sein wird. Es ist davon auszugehen, dass eine Ableitung in Richtung der nächsten Vorflut erforderlich wird.

Im vorliegenden Fall ist hier aufgrund des nach Norden abfallenden Geländes der Gollach als geeignete Vorflut einzustufen. Im Regelfall muss davon ausgegangen werden, dass eine Ableitung nur stark gedrosselt erfolgen kann. Im Plangebiet werden daher Rückhaltemaßnahmen erforderlich. Die weitere Ableitung kann von dort über die öffentliche Feldweggrundstücke hergestellt werden.

Im Rahmen der Voruntersuchungen für die Niederschlagswasserableitung des Plangebietes wird daher davon ausgegangen, dass im Nordwesten der überplanten Flächen eine zentrale Rückhaltefläche vorgesehen. Die aus den versiegelten Flächen des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassermengen soll dort rückgehalten und gedrosselt über eine Verrohrung unter dem öffentlichen Feldweg östlich des Plangebietes nach Norden hin zur Gollach abgeleitet werden. Der Rückhaltung werden entsprechende Reinigungsanlagen entsprechend des Verschmutzungsgrades der angeschlossenen Flächen vorgeschaltet. Da für die Niederschlagswasserableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich wird, werden im dortigen Verfahren die entsprechenden Detailvorgaben bzgl. der technischen Umsetzung, zulässiger Drosselwasserabfluss etc. bestimmt. Auf Ebene der vorliegenden Planung kann aber mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung realisiert werden kann.

Für die Versorgung der überplanten Flächen sind teilweise neue Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telekom, ggf. Gas) und Versorgungseinrichtungen im Bereich des Änderungsgebiets neu zu verlegen. Es werden neue Hausanschlüsse für die einzelnen Bauparzellen erforderlich. Dies erfolgt im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung für das Baugebiet.

Mit den Planungen werden bestehende Hauptversorgungstrassen verschiedener Versorger überplant. Die Baufenster im nachfolgenden Bebauungsplan werden dabei so gewählt, dass die Versorgungstrassen nicht von baulichen Anlagen überbaut werden dürfen. Die Planungen sind daher auf den nachfolgenden Planungsebenen zu konkretisieren und die Versorger in die Planungen mit einzubeziehen.

Im Detail erfolgt die Planung der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen auf den nachfolgenden Planungsebenen. Aus planerischer Sicht kann auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans aber hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Ver- und Entsorgung der überplanten Flächen sichergestellt werden kann.

4.6 Übergeordnete 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 ländlichem 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.

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 m² 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 städtebaulichen 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.

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Uffenheim 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.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, soll der Flächennutzungsplan der Stadt Uffenheim in einem Teilbereich geändert werden. Bisher als sonstige landwirtschaftliche Flächen am Nordrand von Uffenheim sollen zukünftig als Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Einkaufen“ dargestellt werden.

Mit den Planungen soll ein Beitrag zur Entwicklung von Sonderbauflächen für einen Einkaufsmarkt in verkehrsgünstiger Lage geleistet werden. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden. Ziel der Planungen ist Sicherstellung und Verbesserung der Versorgungsmöglichkeiten der Bevölkerung aus Uffenheim und der Umgebung mit Dingen des täglichen Bedarfs. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Würzburger Straße“ durch die Stadt Uffenheim.

5.1.2 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 Änderungsgebiete sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als sonstige landwirtschaftliche Flächen dargestellt. 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 die Änderungsbereiche landwirtschaftlich Flächen, die Verkehrsflächen der B13 sowie bestehende Wohnbauflächen von Uffenheim sowie weitere Einzelhandelsfunktionen an.

5.2 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 Änderungsbereich 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 standardmäßig zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Änderungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzflächen
- 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
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild)

Baubedingte Wirkfaktoren während der Bauphase lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und der Baufelder
- 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:

5.2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Geologisch liegt das Änderungsgebiet 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 Ergebnisse daraus fließen auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ein.

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 die Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Geltungsbereich des parallel in Änderung befindlichen 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 eingriffen. Durch den Eingriff in den Boden werden die natürlichen Bodenfunktionen gestört und ggf. verändert.

Baubedingte Auswirkungen

Während der späteren Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen in Teilbereichen führen. Dabei ist darauf zu achten, dass hieraus keine Belastungen für die verbleibenden natürlichen Bodenschichten entstehen.

Bereits mit Beginn der Baumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in den lokalen Bodenhaushalt. Es 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 zur geführt werden kann. Eine Überprüfung aller ausgebauten Bodenschichten auf Belastungen und der Möglichkeiten zur Wiederverwendung ist erforderlich.

Die Speicherfunktionen des Oberbodens geht verloren.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind zunächst noch keine Eingriffe in den Boden verbunden. Jedoch erfolgt bei Umsetzung der Planung im parallel in Änderung befindlichen Bebauungsplans im Geltungsbereich, eine Bodenversiegelung. Hierdurch ergibt sich auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans eine Ausgleichserfordernis.

Durch die geplante Nutzung wird anlagenbedingt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Es kommt zu Anlage versiegelter Flächen und dazugehöriger Freiflächen, welche nur noch bedingt einem natürlichen Charakter entsprechen.

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.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen können grundsätzlich durch auf den Stellplätzen abgestellten Fahrzeuge und Betriebsstoffe entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen.

Ergebnis

Unmittelbare Auswirkungen aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans auf die tatsächliche Bodennutzung ergeben sich zunächst nicht. Jedoch wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen in den Änderungsbereichen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Diese kann jedoch nur sinnvoll auf Ebene des nachfolgenden konkreten Bebauungsplans geregelt werden. Eine Verringerung der Auswirkungen kann dort durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen.

Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Ebene des Bebauungsplans. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und den dort zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

5.2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Direkt im Änderungsbereich 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 Änderungsgebiet 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 Veränderungen 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 Änderungsgebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen weiter 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. Es werden Rückhaltemaßnahmen zur Vermeidung von Gefahren für niederliegende Siedlungsstrukturen notwendig.

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

Aus den versiegelten Bereichen besteht grundsätzlich ein Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans wurden entsprechend Regelungen zum Umgang mit Oberflächenwasser sowie Starkregenereignissen getroffen.

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.

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.

Ergebnis

Gefährdungen des Boden – Grundwasser Pfades können aus den Planungen nach aktuellem Kenntnisstand weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die geplante Begrenzung der Versiegelung im Rahmen des konkreten Bebauungsplans minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.3 Schutzgut 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 während der späteren Baumaßnahmen können vorübergehend erhöhte Emissionen von Luftschadstoffen entstehen, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Baubedingt wird die bestehende Vegetation auf den überplanten Flächen teilweise zurückgenommen. Die Bodenstrukturen liegen frei und können hierdurch zu einer gewissen Erhöhung der Bodenlufttemperaturen beitragen. Diese Wirkungen sind räumlich und zeitlich begrenzt und nach Abschluss der Bauarbeiten nicht mehr relevant.

Die Herstellung und der Transport der Baumaterialien (insbesondere Beton) führen zu einmaligen CO₂-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.

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.

Ergebnis

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

5.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Der Änderungsbereich 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 befindlichen Scheune eine Ruhe- und Fortpflanzungsstätte der Schleiereule festgestellt.

Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die zu erwartende Einfriedung der Planungsflächen 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.

Ein Baubeginn während der typischen Brutzeiten europäischer Vogelarten ist u.U. 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 Änderungsbereich 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 auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans 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 der Änderungsbereich für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die zulässige Einzäunung der geplanten Bauflächen wird dieser Bereich der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass dieser 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.

Die geplanten Hecken entlang der Gebietsgrenzen im Norden schaffen neue Habitate für Heckenbrüter und stärken die Biotopvernetzung im Umfeld. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wirken allgemein positiv auf die Gesamtstruktur der Fauna.

Der Erhalt der Hecken- und Gehölzstrukturen außerhalb des Änderungsbereichs stärkt die dortige Habitatfunktion. Die dort geplanten zusätzlichen Pflanzungen von Bäumen kann diesen Zustand weiter verbessern und neben Vögel auch für Insekten ein wertvolles Habitat schaffen.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf potenziell vorhandene Fledermäuse im Gesamtumfeld können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung im Änderungsgebiet ggf. ergebenden potenzielle Einschränkungen des Jagdgebieten 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 auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans hinreichend minimiert werden.

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. Die Maßnahmen zur Randeingrünung im Norden können durch die neu geschaffenen Strukturen neue Habitat- und Nahrungsangebote für Heckenbrüter erzeugen. Die Hecken- und Gehölzstrukturen können zudem im Sinne der Biotopvernetzung als Trittsteinbiotope wirken und zudem auch als neue Leitlinien für Fledermäuse wirken.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Ausgangslange, der bekannten Auswirkungen von neuen Gebäuden, Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden konkreteren Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen des konkreteren Bebauungsplans auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Der Änderungsbereich schließt an die Siedlungsflächen von Uffenheim im Norden an.

Die Flächen im Änderungsgebiet werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie besitzen keine wesentliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung. Die freie Flur östlich des Änderungsgebietes 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 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.

Auswirkung

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 Änderungsgebiet 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 sind in Rahmen eines Immissionschutzgutachtens zu untersuchen und ggf. im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans die erforderlichen Schutzmaßnahmen als Festsetzungen aufzunehmen oder ggf. einer Abwägung zuzuführen.

Aus dem Änderungsgebiet 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 einzuhaltenden 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 parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 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 und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung von ggf. im Rahmen von Bebauungsplan festzusetzenden Schallschutzmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.6 Schutzgut 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

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit sind vorübergehende Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Bautätigkeit durch Baufahrzeuge, Materiallagerungen etc. zu erwarten. Baufahrzeuge und Bauvorgänge erkennbar. Da diese Vorgänge aber vorübergehend sind, sind die Auswirkungen als gering zu erachten. 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. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu Gunsten von Sonderbauflächen 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 das Versorgungsangebot von Uffenheim zu rechnen. Sinnvolle anderweitige Nachverdichtungsflächen 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 geplanten Eingrünungen in Kombination mit der Beschränkung

der Höhenentwicklung auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans auf ein verträgliches nicht erhebliches Maß reduziert.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nach aktuellem Kenntnisstand aufgrund der Bestandssituation mit den Nutzungen entlang der Bundesstraße B13 nicht zu erwarten. Eingrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen weiter minimieren. Durch die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der Baumasse und den Gebäudehöhen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans wird eine landschaftlich verträglich, an das Umfeld angepasste, neue Siedlungsstruktur geschaffen. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit vertretbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen. Die geplante Randeingrünungsmaßnahme reduzieren die Auswirkungen zusätzlich.

Die Flächeninanspruchnahme wird durch die Begrenzung der Versiegelung und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden.

Positiv für das Landschaftsbild wirkt sich die geplante Eingrünung im Norden aus, welche die Wirkung der neu geplanten Gebäude auf das Landschaftsbild reduziert.

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 und Richtlinien jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild/Fläche werden mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft. Durch Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Fläche hinreichend reduziert werden.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Der bayerische Denkmalatlas zeigt für das Änderungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt weder ein Bodendenkmal noch ein Baudenkmal. Im Nordwesten des Änderungsbereichs in ca. 300 m Entfernung ist ein Bodendenkmal, ein Bestattungsort der Hallstattzeit 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 durch 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. Die Maßgaben zur Gebäudelage und Höhenentwicklung auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans 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.

5.2.8 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.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Änderungsgebietes sowie dem städtebaulichen Umfeld zu erwarten. Es entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose der Änderungsbereiche bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende intensive landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der 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.

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

Zur Erhaltung einer hohen Aufenthaltsqualität 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, werden folgende Maßnahmen für die weitergehenden Planungen auf Ebene von Bebauungsplänen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen können durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungs-offenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen sowie die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert 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 geplanten Schmutzwasserkanal 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 können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen verwendet werden.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen, insbesondere die Entwicklung der eingriffsnahen Ausgleichsfläche gemindert. Gründächer, selbst auf den Nebengebäuden, können durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse haben. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Maßnahmen für eine Solarpflicht können einen Beitrag für eine Reduzierung der Auswirkungen auf das Kleinklima leisten.

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 im nachgelagerten Bebauungsplan stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher. Zur Durchlässigkeit des Änderungsgebietes für Klein- und Mittel-säuger werden in der Satzung Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen gemacht. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch Ausgleichsflächen kompensiert.

Zur Vermeidung von Schädigungen von geschützten Tierarten werden im nachgelagerten Bebauungsplan entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Als Vermeidungsmaßnahmen sind der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrä-mungsmaßnahmen festzusetzen. Es empfiehlt sich Nachtbaustellen 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. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. 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 privaten Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt

Schutzgut Mensch

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, sowie der auf Ebene des Bebauungsplans zu treffenden Festsetzungen zum Immissionsschutz werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Die Eingrünung des Gebietes minimieren die Auswirkungen auf die grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes

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 im nachgelagerten Bebauungsplan 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. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagsliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch das Nichtvorhandensein von Bau – und Bodendenkmälern im Änderungsgebiet sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Entwicklungsflächen konnten entsprechend der Ausführungen im Abschnitt 2.10 der Begründung im Stadtgebiet nicht ermittelt werden. Insbesondere die gegenläufigen Eigentümerinteressen sowie das städtebauliche Ziel, die Nahversorgung im nördlichen Stadtgebiet zu stärken, haben zu diesem Ergebnis geführt. Das Umfeld des Änderungsgebietes 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.

Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben. Dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

5.6 Zusätzliche Angaben

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. Im Hinblick auf den Themenbereich Untergrundbeschaffenheit liegen derzeit nur allgemeine Erkenntnisse vor.

5.7 Maßnahmen zur Überwachung

Die fachlich richtige Umsetzung der Maßnahmen wird gem. § 4c BauGB durch die Kommune sichergestellt. Zur fachlich korrekten Umsetzung der Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität von Lebensstätten gesetzlich geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG sind auf Ebene des Bebauungsplans Überwachungen festzusetzen. Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verhindern durch die sich ergebenden Einschränkungen bei der Bauausführung bereits indirekte Auswirkungen. Die Ausgleichsflächen werden an das Landesamt für Umwelt gemeldet.

5.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am Nordrand der Siedlungsflächen von Uffenheim, soll auf einer Fläche von ca. 1,0 Hektar ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einkaufen“ entstehen. Dafür ist der wirksame Flächennutzungsplan auf einer Fläche von 1,0 ha zu ändern. Das Änderungsgebiet grenzt im Umfeld vorrangig an landwirtschaftliche Flächen sowie an die Verkehrsflächen der Bundesstraße B13 an.

Für den Änderungsbereich 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 der Änderung des Flächennutzungsplans nicht festgestellt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter können auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans 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 auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans 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 auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans 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:

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	mittlerer Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Änderungsgebiet 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 Gewölfefunde 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 anflughemmender 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.

Die Maßnahmen wurden als entsprechende Festsetzungen in den nachfolgenden Bebauungsplan 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 auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans festzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen 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. Die Belange des Artenschutzes sind bei den Planungen umfassend beachtet.

7. Hinweise

Als Hinweise sind die bestehenden Nutzungsdarstellungen des städtebaulichen Umfeldes im zeichnerischen Teil zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans

Bestandteile der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Uffenheim in der Fassung vom xx.xx.2026 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung
- Bestandteile der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplans sind:
- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
 - 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
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt durch das Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, Gutachten vom 10/2025

Aufgestellt: Heilsbronn, den 11.02.2026

Uffenheim, den.....

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

Stadt Uffenheim
Wolfgang Lampe
1. Bürgermeister