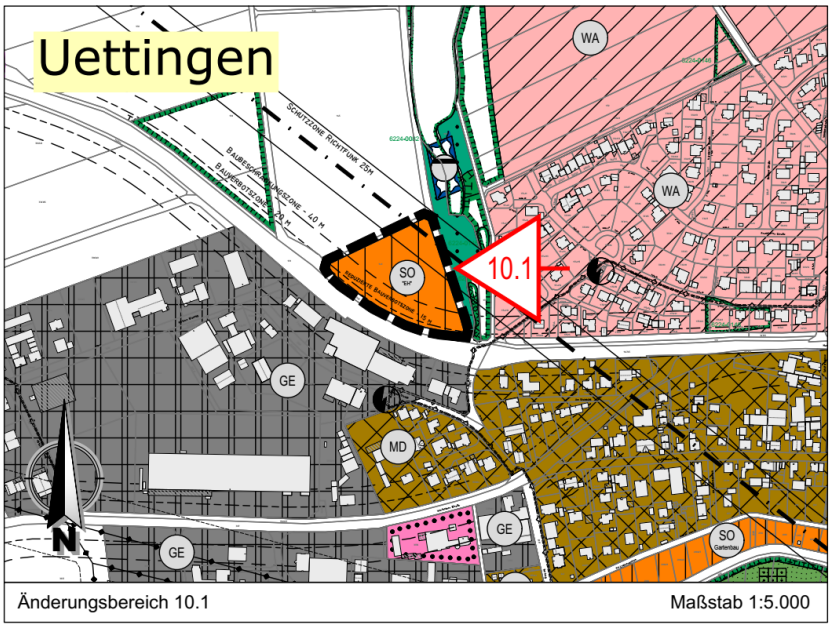
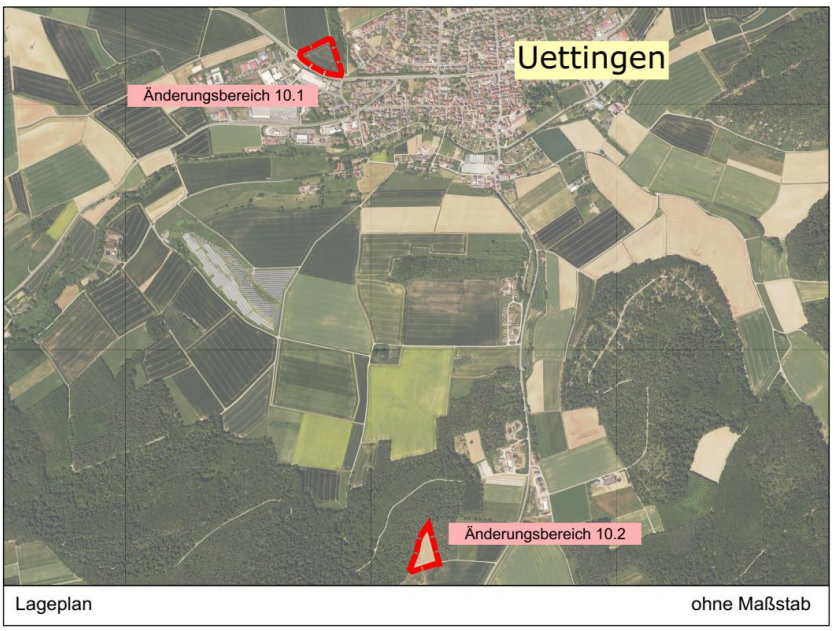
Erster Bürgermeister
Edgar Schüttler

Gemeinde Uettingen
Landkreis Würzburg

Zusammenfassende Erklärung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Uettingen



Änderungsbereich 10.1 — Maßstab 1:5.000



Lageplan — ohne Maßstab

Darstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Uettingen

1. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:	13.09.2023
Frühzeitige Bürger- u. Behördenbeteiligung:	09.06.2025 bis 11.07.2025
Förmliche Bürger- u. Behördenbeteiligung:	17.11.2025 bis 05.01.2026
Feststellungsbeschluss:	25.02.2026

Die Gemeinde Uettingen hat in der Sitzung am 13.09.2023 die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Das Erfordernis der Änderung ergab sich auf Grund der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandel an der B 8“.

Der Beschluss zur Aufstellung wurde am 06.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung der Planunterlagen in der Fassung vom 07.05.2025 auf der Internetseite der Gemeinde Uettingen sowie über die Verknüpfung des zentralen Landesportals für die Bauleitplanung Bayern im Zeitraum vom 09.06.2025 bis 11.07.2025. Parallel lagen die Unterlagen in der Verwaltungsgemeinschaft Helmstadt (97264 Helmstadt, Im Kies 8) während der allgemeinen Dienststunden, (Montag - Freitag 08.30 - 12.00 Uhr, zusätzlich auch am Montag und Mittwoch 13.30 - 15.30 Uhr und Donnerstag 13.30 - 18.00 Uhr) zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Offenlage wurde am 06.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 06.06.2025.

Dabei wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt unterrichtet.

Für das Verfahren wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB durch Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA, Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg Dipl.-Ing. erstellt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch den Gemeinderat am 22.10.2025.

Der vom Büro ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Würzburg, ausgearbeitete Entwurf der 10. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 15.10.2025 wurde mit Begründung sowie dem von Martin Beil erarbeiteten Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2025 bis 05.01.2026 auf der Internetseite der Gemeinde Uettingen, über die Verknüpfung des zentralen Landesportal sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Helmstadt (97264 Helmstadt, Im Kies 8) während der allgemeinen Dienststunden, (Montag - Freitag 08.30 - 12.00 Uhr, zusätzlich auch am Montag und Mittwoch 13.30 - 15.30 Uhr und Donnerstag 13.30 - 18.00 Uhr) zu jedermanns Einsicht zur Verfügung gestellt. Die förmliche Beteiligung erfolgte nach der Bekanntmachung am 14.11.2025.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 14.11.2025.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.02.2026. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung haben sich redaktionelle Anpassungen ergeben, weshalb der Plan nun mit Stand vom 15.10.2025, redaktionell geändert am 18.02.2026, vorliegt.

2. Ziel der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde gemäß § 8 Abs. (3) BauGB gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplans fand parallel die Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandel an der B 8“ mit der Ausweisung als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ statt.

In der 7. Flächennutzungsplanänderung wurde das Plangebiet der 10. Änderung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Dies wurde durch die Gemeinde geprüft. Die dargestellte Ausgleichsfläche hat keine verbindliche Zuordnung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens. Zudem wurden auf der Fläche keine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeführt. Bei der tatsächlichen Nutzung des Plangebiets handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft.

Da es sich bei Flächen für Einzelhandelsnutzung um „Sonstige Sondergebiete“ im Sinne des § 11 BauNVO handelt, ist ein solches Gebiet gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO auch im Flächennutzungsplan nicht nur nach der allgemeinen, sondern auch nach der besonderen Art der Nutzung als Sondergebiet mit Angabe der Zweckbestimmung darzustellen.

Der Geltungsbereich der 10. Flächennutzungsplanänderung umfasst im Änderungsbereich 10.1 die Flurnummer 941 der Gemarkung Uettingen. Die Gesamtfläche der Änderung beträgt ca. 1,06 ha.

Zusätzlich werden auf einer Teilfläche des Flurstücks 2334 der Gemarkung Uettingen auf Ebene des im Parallelverfahren geführten Bebauungsplans „Einzelhandel an der B8“ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die nördliche Teilfläche umfasst die dem Bebauungsplan konkret zugeordnete Ausgleichsfläche (Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland). Die südliche Teilflächen werden als Fläche für das gemeindliche Ökokonto dargestellt. Mögliche Entwicklungsziele bilden "artenreiches Extensivgrünland", "Extensivacker mit artenreicher Segetalflora" u.a. Diese Fläche stellt den Änderungsbereich 10.2 dar.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Biotopschutz – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden weder besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG), noch in der Biotopkartierung Bayern erfasste Biotope, noch als Natura 2000 Flächen ausgewiesene Flächen, noch sonstige dem Naturschutzrecht unterliegende Flächen direkt in Anspruch genommen.
Die im Änderungspunkt 10.2 neu dargestellten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ soll den mit dem neu geplanten Sondergebet „Einzelhandel“ (Änderungspunkt 10.1) ermöglichten Eingriffen mit entsprechend geeigneten Maßnahmen als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen zugeordnet werden. Auf die im parallel aufgestellten Bebauungsplan ermittelte Ausgleichserfordernis wird verwiesen. Die darüber hinaus dargestellte Fläche kann künftig anderen Eingriffsvorhaben zugeordnet werden und wird als Fläche für das kommunale Ökokonto dargestellt. Im Umweltbericht sind zudem Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen und Minderung von Eingriffswirkungen zu den natürlichen Schutzgütern incl. Boden und Klima aufgeführt, die in der weiterführenden Bebauungsplanung vorgesehen sind.

Besonderer Artenschutz

In artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum parallel aufgestellten Bebauungsplan sind Konflikt vermeidende Maßnahmen aufgeführt, mit denen artenschutzrechtliche Verbote durch Schädigung, Störung, Tötung / Verletzung vermieden werden können. Artenschutzrechtliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden nicht erforderlich. Der besondere Artenschutz steht demnach der Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen.

Boden

Die im Sondergebiet beanspruchten Flächen weisen deutlich überwiegend eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens auf.
Auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen zum Denkmalschutz wird in der Begründung hingewiesen. Es wird eine denkmalrechtliche Erlaubnis (Art. 7.1 BayDSchG erforderlich, da hier durch die Fachbehörde eine Denkmalvermutung ausgesprochen ist.

Schallimmissionen und -emissionen

Auf die an den Änderungsbereich 10.1 nördlich angrenzenden „ortsüblichen Immissionen“ durch die Landwirtschaft ist in der Begründung hingewiesen. Grundlage zu den hier wesentlichen Schallemissionen und -immissionen bildet ein immissionsschutzfachliches Gutachten (Ing.-Büro W. Sorge).

Auf die Immissionen durch den Verkehr der Bundesstraße B 8 auf den Änderungsbereich 10.1 und die dortige teilweise Überschreitung der Immissions-Grenzwerte (16. BImSchV) bzw. der städtebaulichen Orientierungswerte ist in der Begründung hingewiesen. Es wird dort festgestellt, dass durch den planinduzierten Verkehr von einer „nicht wesentlichen“ Schallpegelerhöhung und von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen ist. Im Einzelfall können hierzu in der weiterführenden Bebauungsplanung bzw. Einzelgenehmigungsverfahren aktive oder passive Schutzmaßnahmen festgelegt werden.

Mit der Festlegung von Schallemissionskontingenten des Gewerbelärms (Anlagenlärm) in der weiterführenden Bebauungsplanung kann sichergestellt werden, dass die auf immissionssensible Orte der Umgebung einwirkenden Immissionen sich nicht wesentlich verschlechtern.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden 58 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und anerkannte Naturschutzverbände an der Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt. Auch die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit im Verfahren Stellung zu nehmen.

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Bearbeitung geprüft und gewürdigt. Relevante Hinweise für die 10. Änderung wurden im Plan, in der Begründung und dem Umweltbericht berücksichtigt.

So führten die Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung unter anderem zur Vergrößerung des Änderungsbereich 10.2 und damit zur Ergänzung der Flächen für das gemeindliche Ökokonto, sodass eine Inselbildung in Mitten von Waldflächen vermieden werden konnte.

Das Ergebnis der Abwägung des 1. Verfahrensschrittes gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 28.10.2025 mitgeteilt.

Das Ergebnis der Abwägung des 2. Verfahrensschrittes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.03.2026 und der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 03.03.2026 mitgeteilt.

Die vorliegende 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen bzw. Umweltvorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht.

Die zusammenfassende Erklärung wurde in Zusammenarbeit mit Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA, 97080 Würzburg erstellt.

Aufgestellt:

Würzburg, den 05.03.2026

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg



.....
(Unterschrift)