# Gemeinde Uettingen:
# Bebauungsplan „Einzelhandel an der B 8“ und
# 10. Änderung des Flächennutzungsplans

# Umweltbericht




Mai 2025 / Oktober 2025 / Februar 2026

**Bearbeitung:**
Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA
Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg
Tel. 0931/287244 info@mb-landschaftsplanung.de

**INHALTSVERZEICHNIS**

Seite

**1. Vorbemerkungen ... 3**
1.1 Gesetzlicher Rahmen ... 3
1.2 Standort und Untersuchungsraum ... 3
1.3 Grundlagen ... 3
1.4. Beschreibung des Vorhabens ... 4
**2. Umweltziele für das Planungsgebiet ... 5**
**3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ... 5**
3.1. Allgemeine Auswirkungen ... 5
3.2 Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ... 6
3.2.1 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit (Mensch) ... 6
3.2.2 Schutzgut, Böden (mit Relief und Ausgangsgestein) und Fläche ... 9
3.2.3 Schutzgut Wasserhaushalt ... 11
3.2.4 Schutzgut Klima und Luft ... 12
3.2.5 Schutzgut Biologische Vielfalt (Tiere, Pflanzen, Lebensräume, Artenvielfalt) ... 12
3.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Orts- und Landschaftsbild ... 14
3.2.7 Besondere Wechselwirkungen ... 14
3.2.8 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können ... 14
**4. Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ... 14**
**5. Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen . 15**
5.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen ... 15
5.2 Ausgleichsmaßnahmen ... 15
5.3 Besonderer Artenschutz ... 17
5.4 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen ... 18
**6. Alternative Planungsmöglichkeiten ... 18**
**7. Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 19**
**8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 19**
**9. Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 19**
**10. Referenzliste der Quellen ... 20**

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1 Gesetzlicher Rahmen

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Absatz 2 BauGB und Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB) in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Dabei ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen und ist u.a. Trägerverfahren der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründungen zum Bebauungsplan und zur parallel durchgeführten 10. Änderung des Flächennutzungsplans.
Da Geltungsbereich des Bebauungsplans und Änderungsbereich des Flächennutzungsplans sowie deren Inhalte sich nicht wesentlich unterscheiden ist ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt.

## 1.2 Standort und Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum wird schutzgutabhängig unterschiedlich definiert.

Er erstreckt sich hier

- auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandel an der B 8“ incl. der externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen,
- den Wirkungsbereich von Schallemissionen an den nächsten maßgebenden Immissionsorten (Gewerbegebiet „Remlinger Straße“ südwestlich der B8, Allgemeines Dorfgebiet südlich der B 8, Wohngebiet „Am Schneckenpfad“ im Osten) bzw. von maßgeblichen Immissionen auf das Plangebiet (Bundesstraße B 8),
- den betroffenen Einzugsbereich des Niederschlagswassers,
- die artenschutzfachlichen Verflechtungsbereiche betroffener Tierarten (Lebensstätten der lokalen Populationen).

## 1.3 Grundlagen

Grundlage für Umweltprüfung und Umweltbericht bildet der Bebauungsplan, erstellt durch das Büro Arz Ingenieure (Würzburg) mit Grünordnung, bearbeitet durch Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA mit Planteil und Begründung.

Zu beachten sind die die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie v.a.

- das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO), die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Vorgaben zum Immissionsschutz (insbesondere EG-Umgebungslärm-Richtlinie, BImSchG, 16. BImSchV), 26. BImSchV, TA Lärm, DIN 18005 mit Beiblatt, DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) , DIN 4101 (Schalldämmung), RLS (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen 2019), Bayerisches Immissionsschutzgesetz (BayImSchG),
- Abfallrecht (KrWG),
- Wasserrecht (WHG, BayWG),
- Bodenschutz (BBodSchG, BBodSchV),
- Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG).

  jeweils in den zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft des Bebauungsplans gültigen Fassungen.

Des Weiteren sind bei der vorliegenden Planung weitere maßgebliche Grundlagen zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP),
- Regionalplan der Region 2 Würzburg,
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Uettingen,
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Würzburg,

- Arteninformationen (besonders geschützte Arten - https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/)
- Umweltatlas Bayern und Bayernatlas
  Informationen hierzu im internet abrufbar unter
  https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas
  https://geoportal.bayern.de/bayernatlas
  (Abruf am 02.10.2025)
- Verordnung zum „geschützten Landschaftsbestandteil Stämmiggraben“,
- Fachgutachten „Schallimmissionsschutz“
  (IFB Sorge: Gemeinde Uettingen - Bebauungsplan „Einzelhandel an der B8“; Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente für Gewerbegeräusche gemäß DIN 45691, Untersuchung und Beurteilung von Verkehrsgeräuschen im Plangebiet und im Umfeld des Plangebiets – Stand 15.10.2025; Nr. 16355.4a)
- Stadt und Handel (S+H 2025):
  Uettingen, Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines EDEKA sowie eines Getränkemarkts am Standort SO Einzelhandel an der B 8 (p255655).
  Stand: 17.09.2025.
- Verkehrsuntersuchung
  T+T Verkehrsmanagement GmbH: Verkehrsuntersuchung (Stand 6. Mai 2025)

## 1.4. Beschreibung des Vorhabens

- Siehe auch Begründung zum Bebauungsplan und zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans (Arz Ingenieure)

Neben einer räumlichen Verbesserung der Nahversorgung kann das Planvorhaben zu einer quantitativen und qualitativen Verbesserung der Lebensmittelnahversorgung in Uettingen mit Einrichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters beitragen.
Ein geplantes, vollsortimentiertes Angebot besteht aktuell nicht. Vielmehr ist eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festgestellt. Im Einzugsgebiet bestehen eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und eine unterdurchschnittliche Zentralität. Die Distanz zur Erreichung des nächsten Lebensmittelvollsortimenters wird deutlich reduziert. Es werden wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung Uettingens und von Umlandkommunen übernommen.
Mit dem Planvorhaben sind in einer Ersteinschätzung keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Betriebe des Untersuchungsraumes und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten. (s. gutachtliche Stellungnahme S+H 2025).

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst das Sondergebiet „Einzelhandel“ mit ca. 0,955 ha Fläche, bisher „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Stand der 7. Änderung des Flächennutzungsplans).
Außerdem werden statt bisherigen „Flächen für die Forstwirtschaft / Wald“ neu „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt:

- die dem Bebauungsplan konkret zugeordnete externe naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche mit ca. 0,212 ha Fläche sowie
- eine mögliche Ausgleichs- oder Kompensationsfläche, die künftigen sonstigen Eingriffen zugeordnet werden und als gemeindliche „Ökokontofläche“ vorgesehen werden soll, mit ca. 0,524 ha Fläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,97 ha Fläche.

Neu festgesetzt werden dort.

| | |
|---|---|
| Sondergebiet „Einzelhandel“<br>(Grundflächenzahl GRZ = 0,8) | ca. 0,955 ha |
| Private Grünfläche (Regenrückhaltebecken) | ca. 0,105 ha |
| Straßenverkehrsflächen (incl. Begleitgrün und Wegen) | ca. 0,91 ha |

Die Straßenverkehrsflächen beinhalten im geplanten Anschlussbereich an die Bundesstraße B 8 die bestehenden Verkehrsflächen der B 8 und die für die Erschließung des Sondergebiets neue erforderlichen Verkehrsanlagen.

# 2. Umweltziele für das Planungsgebiet

## Regionalplan Region Würzburg (2)

Zuletzt geändert durch die 16. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Würzburg. Lesefassung mit Stand vom 27.10.2023.
Das Gemeindegebiet Uettingen ist Teil des „Allgemeinen ländlichen Raumes mit besonderem Handlungsbedarf“. Für das Plangebiet bestehen keine konkretisierten Planungsziele.
Im Hinblick auf Grundsätze und Ziele des Regionalplans (und des Landesentwicklungsprogramms Bayern) insbesondere zur Daseinsvorsorge wird auf die Begründungen zum Flächennutzungsplan / Bebauungsplan wird verwiesen.

## Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan benennt bislang folgende wesentlichen Umweltziele für das Plangebiet:

- „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“
- im Bereich der Ausgleichsflächen: Flächen für die Landwirtschaft.

Ein eigenständiger Landschaftsplan besteht nicht.

## Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP)

Das Plangebiet liegt außerhalb von ABSP-Schwerpunktgebieten.
Die Ausgleichsfläche befindet sich im Schwerpunktgebiet „Trockenstandortsverbunde Marktheidenfelder Platte“.
Hier sollen bevorzugt bestehende Lebensräume der Trockenstandorte gefördert, entwickelt und vernetzt werden.

## Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach BNatSchG nicht durch direkte Flächeninanspruchnahme betroffen.
Östlich grenzt der Geschützte Landschaftsteil „Stämmiggraben“ an das Plangebiet an.

## Biotopkartierung Bayern - Ökoflächenkataster

In der Bayerischen Biotopkartierung sind für das Plangebiet keine schützens- und erhaltenswerten Biotope aufgenommen.
Östlich grenzen kartierte Biotope (Hecken) gemäß Flachlandbiotopkartierung Bayern (Nr. 6224-0145-002) an.

## Grundwasserschutz/ Oberflächengewässer/ Wasserversorgung

Im Plangebiet sind weder Trinkwasserschutzgebiete noch Überschwemmungsgebiete von Fließgewässern betroffen.

*Das Niederschlagswasser* wird je nach Verschmutzungsgrad über die Kanalisation abgeführt oder zurückgehalten bzw. versickert.

## Bau- und Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

# 3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

## 3.1. Allgemeine Auswirkungen

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die wesentlichen Wirkfaktoren des Vorhabens bilden:

- die Überbauung und Versiegelung von Flächen mit den damit verbundenen Auswirkungen auf Bodenfunktionen, Wasserhaushalt und Lokalklima,
- der Flächenentzug bzw. die Störung von Lebensräumen für Flora und Fauna,
- die optische Wirkung durch die zu erwartende Bebauung bzw. Veränderung am Gebäude- und Vegetationsbestand,

- der Lärm durch die vorgesehene Nutzung (An-, Abfahrt von PKW, LKW, Betrieb des Einzelhandelsmarktes).

Baubedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- Lärm, Staub und Erschütterungen durch Freimachen des Baufelds für Verkehrsflächen und Bauflächen incl. der Flächen für den Baubetrieb (Lagerflächen, Zufahrten, …),
- baubedingte Emissionen (Lärm, Staub, Erschütterung, Beleuchtung, Schadstoffe, ...),
- Bodenverdichtung im Zuge von Baumaßnahmen (Gebäude, Erschließung),
- Abfälle im Rahmen des Baubetriebs u.a. durch Baustoffe, evtl. zusätzlich Abbruchmaterialien sowie überschüssiger Boden, soweit nicht wiederverwendet,
- Altlasten oder Altablagerungen, sind, falls angetroffen, in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu erkunden und ordnungsgemäß zu beseitigen,
- Störungen und Schädigungen von Tieren und Pflanzen sind bei Beachtung der Festsetzungen zum Artenschutz nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- mit der Nutzung und dem entsprechenden Ziel- und Quellverkehr verbundene Lärm- und Schadstoffemissionen, Beleuchtung und sonstige Störungen.
- Besondere Abfälle, die im Rahmen des Betriebs der möglichen Gewerbe entstehen, sind derzeit nicht bekannt. Es sind die gültigen Gesetze zur Entstehung, Wiederverwertung, Behandlung und Entsorgung von Abfällen zu beachten.

Die Schutzgüter werden nachfolgend einheitlich erläutert nach dem Gliederungsschema:

- Bestandsbeschreibung,
- Beschreibung der wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung,
- Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Festsetzungen,
- Umweltauswirkungen.

Beachtet werden anlagen-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen.

## 3.2 Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Im Folgenden werden die Schutzgüter aufgeführt, die bei der Identifikation, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen berücksichtigt werden und sich durch den Bebauungsplan ergeben können. Grenzüberschreitende Auswirkungen bestehen nicht.

### 3.2.1 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit (Mensch)

Die Gemeinde Uettingen hat etwa 1.800 Einwohner.

In der Umgebung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende bewohnte Gebiete

- Wohngebiet „Schneckenpfad“ in mindestens 60 m Entfernung zum geplanten Sondergebiet
- Dorfgebiet südlich der B 8 in mind. 70 m Entfernung zum Sondergebiet,
- Wohnungen im südwestlich gelegenen Gewerbegebiet.

Dort befinden sich auch die maßgebenden Immissionsorte, die für die Beurteilung der Auswirkungen von durch die Festsetzungen des Bebauungsplans neu entstehende Geräuschemissionen durch Verkehr sowie den Betrieb des Sondergebiets (Einzelhandel) herangezogen werden. (IFB Sorge 2025)

Lärm

Grundlage für die Angaben zu Auswirkungen von Lärm und Festzungen / Hinweisen im Bebauungsplan ist das Fachgutachten von IFB Sorge (2025).

Gewerbelärm

Es sind fachgutachtlich Emissionskontingente für das Sondergebiet ermittelt, mit denen die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgebenden Immissionsorten IO1 bis IO6 eingehalten werden. Maßgebende Immissionsorte bilden im Wohngebiet „Schneckenpfad“: Münchener Straße 35, Am Schneckenpfad 10), im Dorfgebiet südlich der B 8 / Gewerbegebiet: Remlinger Str. 2c, 6, 8, 15).

Es werden Emissionskontingente für das Sondergebiet festgesetzt, die weder tagsüber (60 dB; 6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (45 dB; 22.00 – 6.00 Uhr) überschritten werden dürfen. Zusätzlich zum Grundkontingent werden Zusatzkontingente für nach Südosten (Dorfgebiet) und Westen (Gewerbegebiet) ausgerichtete Sektoren verteilt.
Darüber hinaus wird aufgrund eines Gemeinderatsbeschlusses eine Belieferung mit Fahrzeugen über 3,5 t in der Nachtzeit generell durch Festsetzung untersagt.

Abb:
Auszug aus Festsetzungen des Bebauungsplans – Pkt. 10.2 der texlichen Festsetzungen:

Emissionskontingente
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionenskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

| Fläche | Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ in dB | |
|---|---|---|
| | tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr | nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr |
| SO | 60 | 45 |

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK}$ um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$:

| Richtungssektor | Sektorengrenze in ° | | Zusatzkontingente gemäß DIN 45691, Anhang A.2 $L_{EK,zus.}$ in dB | |
|---|---|---|---|---|
| | Anfang | Ende | tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr | nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr |
| A | 32 | 119 | 0 | 0 |
| B | 119 | 151 | 9 | 9 |
| C | 151 | 282 | 10 | 10 |

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: 32U-E-551802-N-5516199.

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

Maßgeblich für die Umrechnung der betrieblichen Schallleistungspegel ist das Sondergebiet (SO) mit 9.553 m² Fläche.

Den möglichen Schallemissionskontingenten sind gemäß DIN 45691 die folgenden Immissionsrichtwertanteile (IRWA) zugrunde gelegt (aus IFB Sorge 2025).

| Immissionsort / Gebietseinstufung | Immissionsrichtwertanteile IRWA in dB(A) | |
|---|---|---|
| | Tags 6.00 – 22.00 Uhr | Nachts [1)] 22.00 – 6.00 Uhr |
| IO 1 und 2 - Allgemeines Wohngebiet (WA) „Schneckenpfad“) | 49 dB (A) [2)] | 34 dB(A) |
| IO 3 und 4 (Dorfgebiet MD) | 54 dB (A) | 39 dB (A) |
| IO 5 und 6 (Gewerbegebiet GE) | 59 dB (A) | 44 dB (A) |
| 1) Beurteilung der vollen Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel<br>2) Berücksichtigung eines Ruhezeitenzuschlags gemäß Ziff. 6.5 TA Lärm | | |

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Lärmemissionen der Bundesstraße B 8 ein:
(Zählung 2021 – DTV 7.079 KfZ, davon 368 KfZ Schwerverkehr; aus BAYSIS Verkehrsdaten)
Zudem wurde eine Verkehrsprognose erstellt, die alle Einwirkungen auf das Plangebiet betrachtet.
(T+T Verkehrsmanagement GmbH 2023)

Gemäß Gutachten zum Immissionsschutz (IFB Sorge 2025) ist durch den planinduzierten Verkehr von einer, im Sinne der 16. BImSchV „nicht wesentlichen“, Schallpegelerhöhung auszugehen.
Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird im Umfeld des Plangebiets nicht erstmalig oder weitergehend überschritten. Da die zu erwartende planbedingte Steigerung der Verkehrsgeräusche tags maximal 0,7 dB und nachts maximal 0,2 dB beträgt, kann davon ausgegangen werden, dass im Umfeld des Plangebietes keine Gesundheitsgefahren zu erwarten sind.

Gemäß Gutachten IFB Sorge (2025) werden im Südwesten die Grenzwerte der 16. BImSchV im Bereich der Bauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone überschritten. Diese sind im Bebauungsplan als „Bereiche mit zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen“ gekennzeichnet.
Hier sind bei Errichtung baulicher Anlagen (z.B schutzbedürftige Räume wie Büros, Aufenthaltsräume) entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz zu ergreifen (aktiver Schallschutz, passiver Schallschutz durch Grundrissorientierung bzw. Schalldämmung…).

Licht

Die Beleuchtung ist ausschließlich auf Gebäude und Verkehrsflächen zu beschränken und auszurichten. Die Beleuchtung des östlichen Flurweges ist unzulässig. Es ist ausschließlich die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig.

Staub, Abgase, sonstige Immissionen

Es entstehen die für Einzelhandelsvorhaben üblichen Immissionen, soweit diese rechtlich zulässig sind. Diese müssen sich jedoch im Rahmen der gesetzlichen und fachlich zulässigen Vorgaben bewegen.

Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend wird auch zukünftig Landwirtschaft betrieben. Von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können daher Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch in Ausnahme zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind, soweit sie der guten fachlichen Praxis entsprechen, ortsüblich und hinzunehmen.

Freizeit / Erholung / Landschaftsbild

Auf dem östlichen Flurweg führt ein örtlicher Wanderweg des „Archäologischen Spessartprojekts“ (Waldsassengau 6) sowie ein Radweg des Radwegenetzes von Stadt und Landkreis Würzburg (Verbindung Remlingen – Uettingen).
Der Flurweg wird auch für die Naherholung (Spaziergänger) genutzt.

Das Landschaftsbild ist durch Lage an der B 8 sowie durch bestehende Gewerbeflächen optisch vorbelastet.
Die natürliche Eigenart des Landschaftsraums sowie die Erholungswirksamkeit werden als mittel bewertet (s. Bayerisches Landesamt für Umwelt 2013; Fachbeiträge zur Landschaftsrahmenplanung Unterfranken – Schutzgut Landschaftsbild bzw. Landschaftserleben / Erholung)

**Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen:**

Lärm

- Festsetzung von Emissionskontingenten im Hinblick auf den Anlagenlärm,
- Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz innerhalb „eines Bereiches mit zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen“ im Hinblick auf den Verkehrslärm
- Verbot der Belieferung mit Fahrzeugen über 3,5 to in der Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr).

Licht

Auf die Vermeidung von Lichtemissionen (Art. 9 BayImSchG, Art. BayNatschG) und Festsetzungen im Bebauungsplan wird hingewiesen.

Staub, Abgase, sonstige Immissionen

Besondere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Landschaftsbild
Mit den Pflanzgeboten wird das Plangebiet durchgrünt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden gemindert.

**Umweltauswirkungen:**

Freizeit und Erholung

Die Wegverbindungen werden aufrechterhalten. Besondere Erholungs- und Freizeitfunktionen sind nicht betroffen.

⇒ keine erheblichen Auswirkungen

Lärm

Anlagenlärm
Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente zum Gewerbelärm ist davon auszugehen, dass die Richtwerte der TA Lärm bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 an maßgebenden immissionssensiblen Orten (Wohnungen in Gewerbegebieten, Mischgebieten und Wohngebieten) eingehalten werden. Unter Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente zum Gewerbelärm sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Bevölkerung zu erwarten.
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auch dort gewährleistet werden, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans beachtet werden.

Verkehrslärm
Auf das Plangebiet wirkt erheblicher Verkehrslärm der Bundesstraße ein.
Es werden im südwestlichen Randbereich die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte für sensible Nutzungen (z.B. schutzbedürftige Räume) überschritten.
Gesunde Arbeitsverhältnisse können auch dort gewährleistet werden, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans beachtet werden.
Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird im Umfeld des Plangebiets nicht erstmalig oder weitergehend überschritten wird. Da die zu erwartende planbedingte Steigerung der Verkehrsgeräusche tags maximal 0,7 dB und nachts maximal 0,2 dB beträgt, kann davon ausgegangen werden, dass im Umfeld des Plangebietes keine Gesundheitsgefahren zu erwarten sind.

⇒ keine erheblichen Auswirkungen

Licht

Die vom Sondergebiet ausgehende zusätzliche „Lichtverschmutzung“ wird als nicht erheblich beurteilt, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Beleuchtung (zu Ausrichtung, Blendwirkungen, Lichtspektrum, …) beachtet werden.

⇒ keine erheblichen Auswirkungen

Staub, Abgase, sonstige Immissionen

Besondere Immissionen durch Staub, Abgase und andere Immissionen, die über das in Sondergebietsflächen für Einzelhandel zulässige Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.
Mit den ortüblichen Immissionen der gemäß guter fachlicher Praxis ausgeübten Bewirtschaftung der anschließenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen.

⇒ keine erheblichen Auswirkungen

Landschaftsbild

⇒ mittlere Auswirkungen; Wiederherstellung des Landschaftsbilds in anderer Weise.

**Ergebnis:**

Insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit.

### 3.2.2 Schutzgut Böden (mit Relief und Ausgangsgestein) und Fläche

**Bestand:**

Quelle: Bayernatlas – Umwelt; Stand 5/2025.

Das geplante Baugebiet liegt auf dem Südosthang des Spielbergs (ca. 320 m DHHN). Es steigt von Südosten von der Unterführung der Bundesstraße B8 nach Nordwesten von ca. 234 m NHN auf etwa 242 m DHHN) mit ca. 6 – 8 % an.

Geologischer Untergrund

Im Untergrund stehen die Formationen des Oberen Buntsandsteins in Form der Unteren Röttonsteine an. Diese setzen sich aus Tonschluffsteinen mit Gipslagen und Sandsteineinlagen zusammen. Sie werden hier teilweise von eiszeitlichen Lößlehmen überlagert.

Boden und Fläche

Über den Lößlehmen haben sich Parabraunerden, über den Röttonen Braunerden (mitunter auch Pseudogley-Braunerden) gebildet.

Gemäß Bodenschätzungskarte befinden sich im Gebiet südlich des Feldwegs überwiegend sandige Lehme (Bodenwertzahl 36) mit noch durchschnittlicher Ertragsfähigkeit, Diese sind durchschnittlich bis gering versickerungsfähig und weisen mittlere Wasserhalte- und Sorptionsfähigkeiten auf.
Nördlich des Feldwegs dagegen haben sich Lößlehme mit hoher Ertragsfähigkeit (Bodenzahl 72) gebildet, die hohe Wasserhalte- und Sorptionsfähigkeiten aufweisen, aber weniger versickerungsfähig sind.

Im Hinblick auf den Baugrund sind insbesondere die Lößlehme wasser- und frostempfindlich und oft nur eingeschränkt befahr- und belastbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben im Hinblick auf den Baugrund örtlich nachzuprüfen sind, v.a. weil es sich um Abgrenzungen und Aussagen in größeren Maßstäben handelt.

Es besteht aufgrund von Geländeneigung und Bodenart eine durchschnittliche bis hohe natürliche Erosionsgefahr (aus: Kartenviewer Agrar – iBALIS)

Bodendenkmäler sind nicht ausgewiesen. Es besteht aber eine durch das BLfD ausgesprochene Denkmalvermutung; Daher wird eine denkmalpflegerische Erlaubnis erforderlich; Es sind Voruntersuchungen zur Prüfung der Vermutung erforderlich. Bei positivem Befund werden weitere bodenarchäologische Untersuchungen notwendig.

Flächenbeanspruchung Bau- und Verkehrsflächen, Regenrückhaltebecken

durch Sondergebiet:
Acker (ca. 9.548 m²), Grünweg (424 m²), Staudenflur / Krautsaum (15 m²),

durch Verkehrsflächen (Zufahrt – Neuversiegelung):
Straßenbegleitgrün (ca. 175 m²), Grünweg (44 m²), Acker (257 m²), Schotterflächen (127 m²),

durch Regenrückhaltebecken:
Acker (1.047 m²), Staudenflur / Krautsaum (17 m²),

Flächenbeanspruchung naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Ackerfläche mit geringer Ertragsfähigkeit: - 2.304 m²

**Eingriff / Auswirkungen:**

Es werden Überbauungen und Versiegelungen von Bodenflächen neu ermöglicht, die den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum-, Puffer-, Speicher- und Filterfunktion) zur Folge haben:
Sondergebiet
mit potentieller Versiegelung oder Überbauung (9.987 m² x 80 %) von bis zu ca. 7.990 m².

Verkehrsflächen
Neuversiegelung von ca. 603 m².

Der begrünte, nicht versiegelte Bodenanteil, in dem sich die natürlichen Bodenfunktionen wieder einstellen können, umfassen etwa 2.000 m² im Sondergebiet.

Ungeregelt ist der Versiegelungsanteil des geplanten Regenrückhaltebeckens als „technisches Bauwerk“. Anzunehmen sind teilbefestigte Zu- und Umfahrt sowie Zu- und Ablauf. Auch in den nicht versiegelten Flächenanteilen des Beckens und zugehöriger Nebenflächen können sich die natürlichen Bodenfunktionen zumindest teilweise regenerieren.

Neben dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen bewirken Versiegelung und Überbauung:

- Unterbindung des Gasaustausches Boden - Luft mit Unterbindung der natürlichen Regelungsleistungen des Bodens.
- Inaktivierung von Bodenleben - Verlust von Lebensraum.
- potentielle Abflussverstärkung des Niederschlagswassers mit Verstärkung von Hochwasserspitzen, Verminderung der Grundwasserneubildung.
- lokalklimatische Überhitzung, Verlust von Kaltluftentstehungsfläche.

Bodendenkmalschutz

Es erfolgen ggf. Eingriffe in vermutete Bodendenkmäler.

**Vermeidungs- Minderungsmaßnahmen:**

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die aufgrund rechtlicher und fachlicher Vorgaben zu beachten sind, werden zum Schutz des Bodens ergriffen:

- Behandlung des Oberbodens und Rohbodens nach den einschlägigen DIN-Normen und sonstigen Regelwerken,
- Werden weitere Altlasten vorgefunden, sind diese unverzüglich zu bergen und fachgerecht zu entsorgen.
- Abfallrechtlich relevante Böden sind der Belastung entsprechend zu behandeln.
- Maßnahmen gegen Bodenverdichtung im Bereich von Vegetationsflächen.

**Ergebnis der Umweltauswirkungen:**

Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch mögliche Überbauung und flächige Versiegelung erheblich und nachhaltig beeinträchtigt (hohe Erheblichkeit).

⇒ Auswirkung von hoher Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Fläche.

### 3.2.3 Schutzgut Wasserhaushalt

**Bestand:**

Der Wasserhaushalt ist im mainfränkischen Trocken- und Wärmegebiet in der Regel als angespannt zu beurteilen. In den Sommermonaten kommt es zu ariden Klimasituationen.

Mit Zunahme von Starkregenereignissen ist zu rechnen.
Die Speicher- und Filterfähigkeit der Böden und der Gesteine werden als hoch bis mittel eingeschätzt (Lößlehm und sandige Lehme). Sie sind als eher gering durchlässig einzuordnen.

Auf die Rückhaltung des Oberflächenwassers bzw. dessen unschädliche Versickerung soll besonderer Wert gelegt werden.

Die bestehenden Straßen- bzw. Wegseitengräben am Rand des Plangebiets dienen überwiegend der Entwässerung der örtlichen Wege und der Bundesstraße. Sie entwässern über den Stämmiggraben in den Aalbach. Nördlich der Unterführung unter der B 8 befindet sich ein Einschöpfbauwerk in den unterhalb verrohrten Stämmiggraben.

Der Stämmiggraben mit Nebenflächen sowie die südöstliche Spitze des Plangebietes sind als „wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet. Hier ist mit erhöhtem Grundwasserstand bzw. erhöhten Hochwassergefahren zu rechnen.
Im Geländeeinschnitt des Stämmiggrabens sowie zwischen Bundesstraße und Plangebiet besteht bei Starkregen ein potentieller Fließweg mit starkem Abfluss, im Bereich des östlichen Wirtschaftswegs mit Seitengraben ein potentieller Fließweg mit erhöhtem Abfluss. Im Tiefpunkt des Plangebiets und an dieses angrenzend besteht eine Geländesenke und „potentieller Aufstaubereich“ (s. Umweltatlas Bayern „Naturgefahren“ – „HiOS-Karte“).

Das Gemeindegebiet liegt im Karstgebiet.
Die unter Keuper und Löß vorliegenden, klüftigen Festgesteine aus dem Oberen Muschelkalk weisen große Hohlräume auf, in denen das Grundwasser gespeichert wird (Kluft- und Karstgrundwasserleiter). Größere Hohlräume bewirken jedoch einen schnelleren Abfluss und weisen daher eine sehr geringe Filter- und Speicherwirkung auf.

Der anstehende Grundwasserkörper „Muschelkalk Birkenfeld“ befindet sich in gutem mengenmäßigem und gutem Zustand (Steckbrief Grundwasserkörper - Umweltatlas Bayern).

Mit Schichtwasser ist im Untergrund zu rechnen.

Wasserschutzgebiete sind im Bereich des geplanten Baugebiets nicht vorhanden.

**Eingriff / Auswirkungen:**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das zurückgehaltene und gedrosselte Niederschlagswasser soll über eine bestehende Verrohrung in den Stämmiggraben eingeleitet werden.
Das anfallende Schmutzwasser wird an den Mischwasserkanal der Gemeinde Uettingen angebunden.

Mit der möglichen Überbauung und Versiegelung ergeben sich in der Bilanz verringerte Grundwasserneubildungsraten, erhöhte Verdunstungsraten, bis 10fach erhöhte Abflussraten durch Reduzierung der bestehenden versickerungsaktiven und wasseraufnahmefähigen Bodenschicht.

**Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen**

Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Festsetzungen bzw. Hinweise des Bebauungsplans nach dem aktuellen Stand der Technik behandelt, d.h. möglichst umfassend genutzt, versickert oder zurückgehalten werden, soweit dies aus wasserwirtschaftlichen Gründen möglich ist. Pflasterflächen sind teildurchlässig mit reduziertem Abflussbeiwert herzustellen

Das anfallende Oberflächenwasser soll durch das festgesetzte Regenrückhaltebecken zurückgehalten werden.

Es sind die allgemeinen Maßnahmen zum allgemeinen Grundwasserschutz zu ergreifen.

**Ergebnis der Umweltauswirkungen:**

⇒ Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser mittlerer Erheblichkeit

### 3.2.4 Schutzgut Klima und Luft

**Bestand:**

Uettingen liegt im trockenwarmen mainfränkischen Raum, der sich im Übergangsbereich subatlantischer und subkontinentaler Klimaeinflüsse befindet.
Jahresdurchschnittstemperatur: ca. 9 Grad Celsius mit steigender Tendenz.

Jährliche durchschnittl. Niederschlagsmenge: ca. 600 mm;
Es herrschen West- und Südwestwinde vor. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen gelten als Kaltluftentstehungsgebiete.
Der Damm der Bundesstraße beeinträchtigt den natürlichen Kaltluftabfluss in der Senke des Stämmiggrabens zum Aalbachtal.

**Eingriff / Umweltauswirkungen**

- Erhöhte Aufwärmung durch Versiegelung und Überbauung.
- Betriebsbedingte Emissionen von Staub, Stickoxiden, ….
- Verlust von $C0_2$-bindendem Boden (organische Substanz / Pflanzen);
  hier Ackerland / Straßenbegleitgrün

**Vermeidungs- Minderungsmaßnahmen:**

- Festsetzung über verpflichtenden Einbau von Photovoltaikanlagen auf hierfür geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude,
- Pflanzgebote von mind. 20 hochstämmigen Laubbäumen und von Strauchgruppen für den Klimaausgleich.

**Ergebnis der Umweltauswirkungen:**

⇒ Auswirkung von geringerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Luft.

### 3.2.5 Schutzgut Biologische Vielfalt (Tiere, Pflanzen, Lebensräume, Artenvielfalt)

<u>Vegetation - Lebensräume</u>

**Bestand**

Im Plangebiet Lebensräume mit insgesamt geringerer Bedeutung für Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt:

- Ackerland,
- Landwirtschaftliche Grünwege,
- Straßen- und Wegebegleitgrün,
- Schotterflächen,
- Krautsäume, Staudenfluren – artenarm.

Angrenzende Lebensräume geringerer Bedeutung:

- im Norden Ackerland,
- westlich und südlich Flurweg sowie Bundesstraße B 8 mit Straßenbegleitgrün,
- östlich bestehender befestigter Flurweg;

Angrenzende Lebensraum mit mittlerer bis höherer Bedeutung:

- Stämmiggraben (klingenartiger Geländeeinschnitt mit temporär Wasser führendem Graben und begleitenden Gehölzen) .

Es bestehende, erhebliche Störwirkungen durch Verkehr der Bundesstraße, sowie Störwirkungen auf die Lebensräume des Stämmiggrabens durch Nutzung des östlichen, befestigten Wirtschaftswegs durch Spaziergänger (mit Hunden).

Tiere und Lebensräume

- Die weg- und grabenbegleitenden Grünstreifen bieten v.a. Lebensraum für Insekten (Heuschrecken, Käfer, Hautflügler, …) Spinnen und Nahrung suchender Vögel.
  Durch die Störwirkungen der angrenzenden Bundesstraße und durch intensivere Pflege sind sie allerdings weniger als Nistplatz für bodenbrütende Vogelarten geeignet.
  Die Ackerflächen werden intensiver bewirtschaftet. Sie besitzen nur eine geringere Funktion als Lebensraum. Brutvögel wurden dort bei Kartierungen nicht nachgewiesen.
- Säugetiere:
  Fledermausquartiere fehlen in den Eingriffsbereichen, werden aber im Stämmiggraben als wahrscheinlich angenommen (Nachweis jagender Tiere am westlichen Rand).
  U.a. können in den Grünstreifen und Ackerflächen Mäuse- und Spitzmausarten vorkommen.
- Reptilien:
  Lebensstätten der Zauneidechse konnten nicht nachgewiesen werden.
  Sie kommen aber östlich des Stämmiggrabens vor. Im dortigen Gehölz und Gehölzrand sind Blindschleichen nachgewiesen.
- Bodenleben:
  Durch die überwiegende ackerbauliche Nutzung wird das Bodenleben immer wieder gestört.
  Es besteht im Eingriffsgebiet nur ein geringer Anteil an ungestörten Dauervegetationsflächen.

Insgesamt sind Lebensräume geringerer Bedeutung für Tiere, Pflanzen und Artenvielfalt von Flächeninanspruchnahme betroffen.

**Eingriff / Auswirkungen**

Verlust von Lebensräumen von Tieren bzw. Wuchsorten von Pflanzen incl. deren Beseitigung:

- Ackerland (ca. 10.952 m²),
- Landwirtschaftliche Grünwege (ca. 582 m²),
- Straßen- und Wegebegleitgrün (ca. 574 m²),
- Schotterflächen (145 m²)
- Krautsäume, Staudenfluren – artenarm (32 m²)

Beeinträchtigungen durch Störwirkungen

erfolgen durch den Bau und Betrieb des Sondergebiets in Form von Beleuchtung, Eintrag von Schad- und Nährstoffen, Lärm durch Betrieb von Gebäuden und Parkplätzen insbesondere auf

- die Lebensräume des östlich angrenzenden Stämmiggrabens.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden im artenschutzrechtlichen Beitrag behandelt.

**Vermeidung, Minderung des Eingriffs:**

- Äußere Eingrünung des Plangebiets durch Strauchgruppen / Heckenabschnitte im Süden, Norden und Nordosten (ca. 110 lfm)
- Pflanzgebote von Bäumen zur inneren Eingrünung (mind. 20 Stück).
- Abschirmung der Beleuchtung, Ausrichtung ausschließlich auf Gebäude und Verkehrsflächen, insektenfreundliche Farbtemperatur (2.700 bis max. 3.000 Kelvin), Verbot der Beleuchtung des östlichen Flurwegs, Die Beleuchtung innerhalb der Sondergebietsfläche ist im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr auf die betrieblich notwendigen Beleuchtungseinrichtungen zu beschränken.
- Einfriedungen: für Kleinsäugetiere passierbar gmit entsprechendem Bodenabstand
- Artenschutzrechtliche, Konflikt vermeidende Maßnahmen (s.a. artenschutzrechtlichen Beitrag)

**Ergebnis der Umweltauswirkungen „biologische Vielfalt“**

Insgesamt entfallen Wuchsorte und Lebensräume mit geringerer Bedeutung für Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt. Die Funktionen der randlichen Lebensräume, insbesondere des Stämmiggrabens, mit mittlerer bis höherer Bedeutung können durch indirekte Störwirkungen beeinträchtigt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

⇒ Auswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Biologische Vielfalt

### 3.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Orts- und Landschaftsbild

Bestand:

Kulturgüter wie Bodendenkmäler sind nicht ausgewiesen. Es besteht aber eine durch das BLfD ausgesprochene Denkmalvermutung; Daher wird eine denkmalpflegerische Erlaubnis erforderlich; Es sind Voruntersuchungen zur Prüfung der Vermutung erforderlich. Bei positivem Befund werden weitere bodenarchäologische Untersuchungen notwendig.

Es sind keine sonstigen besonderen Kultur- und Sachgüter bekannt.

**Umweltauswirkungen:**

⇒ Keine Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### 3.2.7 Besondere Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen sind nicht bekannt.

### 3.2.8 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können

Zu ermitteln sind

- die Anfälligkeit (Gefährdung und Widerstandsfähigkeit) des durch die Bebauungsplanung ermöglichten Bauprojektes für schwere Unfälle und/oder Katastrophen,
- das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen und
- deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erheblicher nachteiliger Folgen für die Umwelt.

<u>Bestandsbeschreibung / Auswirkungen</u>

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine besonderen Risiken und Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen.
Altlastenverdachtsflächen oder Geogefahren sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und nur in sehr geringem Umfang in „wassersensiblen Bereichen“.

Im Geländeeinschnitt des Stämmiggrabens sowie zwischen Bundesstraße und Plangebiet besteht bei Starkregen ein potentieller Fließweg mit starkem Abfluss, im Bereich des östlichen Wirtschaftswegs mit Seitengraben ein potentieller Fließweg mit erhöhtem Abfluss. Im Tiefpunkt des Plangebiets und an dieses angrenzend besteht eine Geländesenke und „potentieller Aufstaubereich“ (s. Umweltatlas Bayern „Naturgefahren“ – „HiOS-Karte“).

Mit der Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Wegseitengraben westlich des Stämmiggrabens in das geplante Regenrückhaltebecken verringert sich voraussichtlich die Überschwemmungsgefahr im Süden des Gebiets.

## 4. Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde die bisherige landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt. Die Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter und die Bevölkerung blieben unverändert.

# 5. Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

## 5.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen

s.a. Behandlung der einzelnen Schutzgüter (Kap. 3.2)

Bevölkerung

- Festsetzung von Emissionskontingenten zum Gewerbelärm
- Verbot von Lieferverkehr über 3,5 t in der Nachtzeit.

Boden und Fläche

- Behandlung des Oberbodens und Rohbodens nach den einschlägigen DIN-Normen und sonstigen Regelwerken,
- Werden Altlasten vorgefunden, sind diese unverzüglich zu bergen und fachgerecht zu entsorgen.
- Abfallrechtlich relevante Böden sind der Belastung entsprechend zu behandeln.
- Maßnahmen gegen Bodenverdichtung im Bereich von Vegetationsflächen.
- Denkmalschutz / Bodendenkmäler; bislang nicht erfasst;
  es besteht aber eine durch das BLfD ausgesprochenen Denkmalvermutung;
  daher sind erforderlich: eine „Denkmalpflegerische Erlaubnis“; Voruntersuchung zur Prüfung der Vermutung. Ggf. weitere bodenarchäologische Untersuchungen.

Wasser

- Das anfallende Niederschlagswasser soll erforderlichenfalls fachgerecht behandelt und in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden.
- Pflasterflächen sind teildurchlässig mit reduziertem Abflussbeiwert herzustellen.

Klima / Luft

- Pflanzgebote von mind. 20 hochstämmigen Laubbäumen und von Heckengruppen für den lokalen Klimaausgleich.
- Festsetzung von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dächern.

Biologische Vielfalt

- Äußere Eingrünung des Plangebiets durch 1-2reihige Heckenabschnitte im Süden. Norden und Nordsten (ca. 110 lfm),
- Pflanzgebote von Bäumen zur inneren Eingrünung (mind. 20 Stück),
- Artenschutzrechtliche, Konflikt vermeidende Maßnahmen (s.a. artenschutzrechtlichen Beitrag),
- Beschränkung der Beleuchtung.

Landschaftsbild

- Äußere und innere Begrünung mit Hecken und Bäumen (Pflanzgebote)

## 5.2 Ausgleichsmaßnahmen

### Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt in modifizierter Form in Anlehnung an den „neuen“ Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; Fassung 12/2021):

Abweichend vom angeführten Leitfaden werden beim Ansatz der Wertpunkte keine Mittelwerte gebildet, sondern die (ungemittelten) Biotopwertpunkte (BWP) verwendet.

Die Beeinträchtigungsfaktoren (BE-Faktoren) begründen sich wie folgt:

BE-Faktor im Sondergebiet = 0,8; gemäß zulässiger Grundflächenzahl von 0,8.
BE-Faktor der Verkehrsflächen = 1,0; gemäß geplanter Versiegelung bislang nicht versiegelter Flächen.
BE-Faktor im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens = 0,5;
bedingt durch vollständige Veränderung der Geländeoberfläche sowie insbesondere durch zu erwartende Versiegelungs- / Befestigungsanteile für Zufahrt, Zu- und Abläufe.

Bestehende Verkehrsflächen incl. Begleitgrün werden, soweit nicht eine Versiegelung geplant ist, nicht als Eingriff bewertet. Dies gilt auch, da kurzfristig wiederherstellbar, für die Umwandlung von Biotop- und Nutzungstypen mit einem Biotopwert unter 4 Wertpunkten in neues Straßenbegleitgrün.

Die Eingriffsflächen (ca. 11.654 m²) im Bebauungsplan werden genutzt als:

- Ackerland (ca. 10.852 m²),
- Landwirtschaftliche Grünwege (ca. 468 m²),
- Straßen- und Wegebegleitgrün (ca. 175 m²),
- Schotterflächen (127 m²)
- Krautsäume, Staudenfluren – artenarm (32 m²)

Aus der Multiplikation von Biotopwert, Beeinträchtigungsfaktor und Fläche des Biotopwerts ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 18.721 Wertpunkten.
(s. Ermittlung in der Begründung zur Grünordnungsplanung)

Unter Berücksichtigung eines „Planungsfaktors“ bei Sondergebiet und Regenrückhaltebecken kann der Ausgleichsbedarf um 10 % (1.872 WP) und damit auf 16.979 Wertpunkte gemindert werden.

Für den als den Ausgleichsbedarf mindernden Planungsfaktor anrechenbar werden angesetzt:

⇒ Pflanzgebote von Bäumen auf privaten Flächen (mindestens 20 Stück) sowie 1-2reihigen Hecken (ca. 110 laufende Meter)

⇒ Regenrückhaltebecken mit artenreichen Ansaaten und Pflanzgebot (2 hochstämmige Bäume, 15 lfm 1-2reihige Hecke)

⇒ Beleuchtung: ausschließlich auf Gebäude und Verkehrsflächen zu beschränken und auszurichten. Die Beleuchtung des östlichen Flurweges ist unzulässig. Es ist ausschließlich die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig. Die Beleuchtung innerhalb der Sondergebietsfläche ist im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr auf die betrieblich notwendigen Beleuchtungseinrichtungen zu beschränken.

Hinweis: Gegenüber dem Vorentwurf der Planung hat sich der Ausgleichsbedarf gemindert, da sich der Versiegelungsanteil der Verkehrsflächen im Bereich der Einmündung (Verzicht auf Anbindung des nördlichen Feldwegs) reduziert.

## Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

s.a. Begründung zur Grünordnungsplanung (Kap. 4.3)

Den durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffen wird folgende externe Ausgleichsfläche A1 zugeordnet:

**Ausgleichsfläche A1** „Helmstadter Berg“ (2.122 m², Teilfläche Fl.Nr. 2334, Gmkg. Uettingen)

Die vorgesehene Ausgleichsfläche liegt innerhalb einer regionalen Entwicklungsachse des „Trockenstandortsverbunds der Marktheidenfelder Platte“.

Auf Grund der geringen Bodengüte (Bodenzahl 24; Ackerzahl 21; sehr geringe Ertragsfähigkeit), des skelettreichen Bodens (Lehm, flachgründiger Verwitterungsgesteinsboden, Rendzina), sowie des Ausgangsgesteins (Unterer Muschelkalk) besteht ein hohes Entwicklungspotential zu magerem, artenreichem Grünland (z.B. Salbei-Glatthaferwiese, trockene Ausprägung).

Entwicklungsziel:

⇒ Entwicklung artenreichen Extensivgrünlands
(entsprechend Biotop- und Nutzungstyp G214 BayKompV)

Maßnahmen:

\+ Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland durch Ansaat mit Saatgut aus gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11: Südwestdeutsches Bergland) oder Mahdgutübertragung (z.B. Heudruschsaat / Heumulchsaat) aus geeigneten Spenderflächen (magere Wiesen);
Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde erforderlich.

Pflege und Entwicklung:

\- 1-2 schürige Mahd mit Mähgutentnahme; Extensivbeweidung nach Erreichen des Entwicklungsziel zulässig.

- Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel
  (Ausnahme: Regulierung von unerwünschten Neophyten im Einvernehmen mit zuständiger Fachbehörde).

Vollzugfrist:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn des Eingriffs zu vollziehen.

Nachweis des Ausgleichsbedarfs:

Die Ausgleichsfläche mit 2.122 m² ergibt einen Ausgleichswert von 16.979 Wertpunkten.
Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird damit abgedeckt.
Die Ausgleichsfläche ist den Eingriffsflächen für die Dauer des Eingriffs zugeordnet.
Sie wird als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

| **Biotoptyp - Code BayKompV** | | **Fläche m²** | **Ausgangswert WP** | **Entwicklungsziel WP**** | **Aufwertung WP** | **Ausgleich WP** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bestand*** | **Entwicklungsziel**** | | | | | |
| **extern** | | | | | | |
| A11 | G214 | 2.122 | 2 | 10 | 8 | 16.979 |
| | | | | | | |
| Sa. | | 2.122 | | | | **16.979** |
| | | | | | | |
| **Ausgleichswert in BWP** | | | | | | **16.979** |
| | | | | | | |
| ** 12 - 2 WP (Zeitlücke) | | | | | | |

**Fläche für das gemeindliche Ökokonto**

Als Änderungspunkt 10.2 der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird die südliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2334 (Gmkg. Uettingen, ca. 5.240 m²) neu als „Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Sie soll als Ausgleichs- / Kompensationsfläche sonstigen zu erwartenden Eingriffen zugeordnet werden. Sie dient damit als Ökokontofläche, die entweder planerisch vorgehalten oder bereits angelegt und mit Verzinsung entwickelt werden kann.
Dort sind u.a. als Entwicklungsziele das bereits nördlich im Bebauungsplan festgesetzte artenreiche (magere) Grünland oder „extensive Ackerflächen mit artenreicher Segetalflora“ möglich.

## 5.3 Besonderer Artenschutz

Der besondere Artenschutz wird wir in einem gesonderten Fachbeitrag behandelt.

Im Rahmen der Planaufstellung wird das Eintreten vorhabenbedingter artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wie Tötung, Verletzung, Störung, Schädigung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gegenüber nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und durch die Vogelschutz-Richtlinie geschützten Arten geprüft.

(Potentiell) betroffen sind nach Relevanzprüfung folgende Arten oder Artengruppen, die nach Anhang IV d Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbote erfolgte im Hinblick auf besonders geschützte Tierarten (Anhang IV FFH-Richtlinie) sowie geschützte Vogelarten (Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie) sowohl für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffsbereich als auch für die geplanten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen:

Tierarten

- Zauneidechse

Vogelarten

- ökologische Gilde der „strukturarmen offenen Kulturlandschaft“ im Eingriffsbereich des Bebauungsplans,
- ökologische Gilde der „Hecken, Feldgehölze“

Um Verbotstatbestände im Hinblick auf die nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, werden Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt. Die

Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung von folgenden Vorkehrungen:

Konflikt vermeidende Maßnahmen

V1 Sicherung der an das Baufeld angrenzenden Lebensstätten gegen den Baubetrieb.
Hinweis: Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche, auch temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs bedarf einer gesonderten Bewertung.

V2 Beseitigung und Schnitt von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

V3 Baufeldräumung (Gras- und Krautfluren, Ackerland, Grünweg)

Die Entfernung der Vegetationsdecke ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 1.10. und 28./29.02) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Abmulchen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden.

Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.

V4 Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des signifikant erhöhten Vogelschlagrisikos (Vogelschutzglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen und Eckverglasungen, Streifenmarkierungen, …).
Es wird auf das Dokument „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Stand: LAG VSW, 11/2023) hingewiesen. Bei Fensterflächen, die nicht zu den festgesetzten Heckenpflanzungen und zum Stämmiggraben hin ausgerichtet sind, und Fensterflächen bis 1,5 m² Größe, ist in der Regel nicht von einem signifikant erhöhten Tötungs- und Verletzungsrisiko auszugehen.

Prognose der Verbotstatbestände

Dem Bebauungsplan stehen nach derzeitigem Kenntnisstand unter Beachtung der aufgeführten, Konflikt vermeidenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

### 5.4 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen

An unvermeidbaren Beeinträchtigungen verbleiben insbesondere die Funktionsverluste des Bodens durch Versiegelung und Überbauung, die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sowie die geringeren Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas und der Verlust von Acker- und Grünflächen als Lebensraum von Pflanzen und Tieren.

## 6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Standort

Gemäß Begründungen bestanden alternative Prüfungen zum Standort.

Der Standort wurde demnach gewählt aufgrund der

- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen
- Der geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist.

Bebauungsplanung

Es bestanden alternative Lösungsmöglichkeiten insbesondere im Hinblick auf die Ausdehnung des Sondergebets und den möglichen Bebauungs- und Versiegelungsgrad mit Überschreitung der Orientierungswerte nach BauNVO sowie die Anbindung des Plangebiets an die Bundesstraße B 8 betreffend.

Sonstige alternativen Lösungen zum Bebauungsplan sind nicht bekannt.

Im Hinblick auf die Entwicklungsziele der Ausgleichsflächen sind „Laubmischwald“, „artenreiches Grünland“ und „Extensivacker mit artenreicher Segetalflora“ geprüft.
Aufgrund der realistischen Umsetzbarkeit und Entwicklungsprognose wurde das „artenreiche Grünland“ festgesetzt;

## 7. Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Untersucht wurden die Aus- und Einwirkungen auf die Bevölkerung und menschliche Gesundheit, auf Fläche und Boden, auf den Wasserhaushalt, das Klima, die Luft, auf die biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume) und auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die betroffenen Funktionsbereiche der Schutzgüter im angrenzenden Umfeld.

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

## 8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Naturschutz / Besonderer Artenschutz

Für die Umsetzung und Überwachung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen ist die Gemeinde Uettigen verantwortlich. Da davon auszugehen ist, dass die Gemeinden bei Planung, Ausführung, Entwicklung und Betreuung von Ausgleichsmaßnahmen selbst verantwortlich handeln, ist ein Monitoring nicht erforderlich.
Dies gilt auch sinngemäß für die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen.

Ein Monitoring ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand verzichtbar. Auf § 4a BauGB wird verwiesen.

## 9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

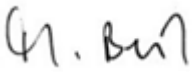
**Tabelle**

| **Schutzgut** | **Bestand** | **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen** | **Erheblichkeit verbleibender negativer Umweltauswirkungen** |
|---|---|---|---|
| **Mensch**<br>**Erholung, Lärm, Luftreinhaltung** | Vorbelastungen durch Verkehrslärm (Bundesstraße B 8) | Emissionskontingente zum Anlagenlärm: immissionsschutzfachliche Festsetzungen zum Lärmschutz bedingt durch Verkehrslärm | **keine** |
| **Landschaftsbild** | Ortsrand:<br>Vorbelastungen durch bestehende Nutzung und Verkehr | Sichtschutzpflanzungen und innere Durchgrünung | **mittel** |
| **Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt incl. besonderer Artenschutz** | Lebensräume / Wuchsorte:<br>Grünflächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung.<br>Habitatfunktion für Vogelarten der ökologischen Gilde der „halboffenen Kulturlandschaft“ und der „Siedlungen“ | Anpflanzungen, Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen | **Gering bis mittel** |
| **Boden und Fläche** | Neu für Bauland beanspruchte Fläche = ca.1 ha (bisher Ackerland und Grünweg), ansonsten überwiegend bestehende Verkehrsflächen und Grünflächen.<br>Sandige Lehme mittlerer Ertragsfähigkeit mit mittlerer Pufferfähigkeit und mittlerer Wasserdurchlässigkeit | Schonende Behandlung des Oberbodens. Umgang mit dem Boden nach einschlägigen Gesetzen, Normen, Richtlinien; sparsame öffentliche Erschließung | **hoch** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Wasser(haushalt)** | Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, keine Fließgewässer; | Wasserrückhalt durch Regenrückhaltebecken | **mittel** |
| **Klima / Luft** | Freiflächen am Rand lokaler, aber einschränkt wirksamer Luftaustauschbahnen | Anpflanzungen für den lokalen Klimaausgleich; | **gering** |
| **kulturelles Erbe** | Vermutung Bodendenkmal | --- | **keine** |
| **Besondere Umweltrisiken** | --- | | **keine** |

Mit der Umsetzung und Entwicklung der beschriebenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben rechtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

Oberdürrbach, 07.05.2025/ 15.10.2025/22.10.2025
/ 18.02.2026



M a r t i n  B e i l
Landschaftsarchitekt BDLA
Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg
0931/287244 / info@mb-landschaftsplanung.de

## 10. Referenzliste der Quellen

ABSP (1999):
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Würzburg,
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.)
Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (Auftraggeber)
Dr. H. M. Schober (Bearbeitung).

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LFU)

- Arteninformationen (besonders geschützte Arten - https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/) – Abruf am 30.04.2025)
- Umweltatlas Bayern und Bayernatlas (Abruf am 30.04.2025)
  Website geoportal.bayern.de/bayernatlas (Biotope, Schutzgebiete BNatSchG, Überschwemmungs- und Hochwassergefahrengebiete, Boden- und Baudenkmale, …)
  Informationen hierzu im internet abrufbar unter
  https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas
  https://geoportal.bayern.de/bayernatlas

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LFU 2013):
Fachbeiträge zur Landschaftsrahmenplanung Unterfranken –
Schutzgut Landschaftsbild bzw. Landschaftserleben / Erholung

GALK (2025):
Straßenbaumliste – Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz.
Online-Version.
https://galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/

IFB Sorge (2025):
Gemeinde Uettingen - Bebauungsplan „Einzelhandel an der B8“; Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente für Gewerbegeräusche gemäß DIN 45691, Untersuchung und Beurteilung von Verkehrsgeräuschen im Plangebiet und im Umfeld des Plangebiets – Stand 15.10.2025; Nr. 16355.4a).

LAG VSW (2023):
Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten Deutschland.
Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben.

Regionaler Planungsverband Würzburg:
Regionalplan der Region 2 Würzburg,

Stadt und Handel (S+H 2025):
Uettingen, Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines EDEKA sowie eines Getränkemarkts am Standort SO Einzelhandel an der B 8 (p255655). Karlsruhe. 12.09.2025.
erstellt im Auftrag der Rosentritt GmbH.

T+T Verkehrsmanagement GmbH (T+T 2023):
Verkehrstechnische Untersuchung zur verkehrlichen Anbindung eines EDEKA-Marktes in Uettingen

Gemeinde Uettingen:
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Uettingen,

Landratsamt Würzburg – Untere Naturschutzbehörde (1984):
Verordnung zum „geschützten Landschaftsbestandteil Stämmiggraben“,