Teil C

Gemeinde Uettingen
(Landkreis Würzburg)

Bebauungsplan
„Einzelhandel an der B 8“

B E G R Ü N D U N G

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 02.04.2024
geändert: 30.04.2024
07.05.2025
15.10.2025
22.10.2025
red. geändert: 18.02.2025

.....
(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

Martin Beil
Landschaftsarchitekt BDLA
Johann-Salomon-Straße 7,
97080 Würzburg

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde 4
1.1 Allgemein 4
1.2 Demographie 4
2. Ziele und Zwecke der Planung 5
3. Räumlicher Geltungsbereich 7
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen 9
4.1 Verfahrensablauf 9
4.2 Landesplanerische Ziele 11
4.3 Landschaftsplan 13
5. Natur und Landschaft 14
6. Integrierte Grünordnung 15
6.1 Planerische Vorgaben zur Grünordnung 15
6.2 Artenschutzrechtliche Belange 15
6.3 Grünordnerische Festsetzungen 15
7. Fremdleitungen 17
8. Erschließung 18
8.1 Straßen und Wege 18
8.2 Kanalisation 19
8.3 Wasserversorgung 20
8.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung 20
8.5 Fernmeldeanlagen 21
8.6 Abfallentsorgung 21
9. Geplante bauliche Nutzung 22
9.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO 22
9.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) BauNVO 23
10. Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO 25
10.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude 25
10.2 Gestaltungsvorgaben für Nebenanlagen 25
10.3 Einfriedungen 26
10.4 Überbaubare Fläche 26
11. Bodenordnende Maßnahmen 27
12. Immissionen 28
12.1 Landwirtschaftliche Immissionen 28
12.2 Verkehrslärm 28
12.3 Emissionskontingente 29
12.4 Fazit 29
13. Weitere Hinweise 32
13.1 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen 32
13.2 Brandschutz Photovoltaikanlagen 33
13.3 Geogefahren 33
13.4 Altlasten 34

13.5 Klimaanpassung und ökologische Bauweise 34
13.6 Risiko Starkregen und angrenzender Stämmiggraben 34
13.7 Unterrichtung 35
14. Größe des Baugebietes 36
ANLAGE 1: 37
Liste Träger öffentlicher Belange 37

1. Angaben zur Gemeinde

1.1 Allgemein

Die Gemeinde Uettingen liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion Würzburg 2 entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Uettingen gilt als im Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Die Gemeinde liegt westlich des Regionalzentrums Würzburg. Die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 20 km. Zum Mittelzentrum Marktheidenfeld (nordwestlich) beträgt die Entfernung ca. 13 km. Unmittelbar an die Gemarkung Uettingen grenzen die Grundzentren Waldbüttelbrunn und Helmstadt (Helmstadt – in Verbindung mit Neubrunn) an.

Wichtigste Straßenverbindungen sind die Bundesstraße B 8 sowie die Bundesautobahn A3.

1.2 Demographie

Bevölkerungsentwicklung in Uettingen (2019 - 2033)

2019	1861 Einwohner
2022	1860 Einwohner
2023	1860 Einwohner
2024	1860 Einwohner
2025	1860 Einwohner
2026	1860 Einwohner
2027	1860 Einwohner
2028	1860 Einwohner
2029	1860 Einwohner
2030	1860 Einwohner
2031	1860 Einwohner
2032	1860 Einwohner
2033	1860 Einwohner

Die Statistik zeigt, dass die Bevölkerungszahlen von 2019 bis heute (2025) fast gleichbleibend sind. Bis in das Jahr 2033 prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik in seinem Heft 553 „Demographie - Spiegel für Bayern“, Stand August 2021, eine unveränderte Bevölkerungszahl von 1860 Einwohnern.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Uettingen verfügt über Gewerbe, das lokal Arbeitsplätze bereitstellt, sodass gemeindenahe Arbeitsplätze vorhanden sind. Ein großer Teil der Bevölkerung arbeitet jedoch außerhalb des Gemeindegebietes.

Uettingen ist in der Region aufgrund seiner gut strukturierten Infrastruktur ein beliebter Wohnstandort, von dem aus auch zu den Arbeitsplätzen in den umliegenden Mittelzentren Marktheidenfeld, Wertheim, Tauberbischofsheim und Bad Mergentheim sowie in der Regionalzentrum Würzburg gependelt wird.

Die Gemeinde Uettingen hat in ihrer Sitzung am 13.09.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Angebotsbebauungsplan „Einzelhandel an der B 8“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Grund zur Aufstellung ist die Absicht der Gemeinde Uettingen, ein sonstiges Sondergebiet (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ auszuweisen, um einem Investor die Möglichkeit zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben einzuräumen und so die ortsnahe Versorgung der Bürger, des angrenzenden Gewerbegebiets, dem Durchgangsverkehr sowie der umliegenden Gemeinden zu optimieren.

Durch die Ausweisung geeigneter Flächen für den Einzelhandel wird auch den unter wirtschaftlichen Aspekten getroffenen Entscheidungen des Einzelhandels (Andienung, Akzeptanz, usw.) Rechnung getragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des Gebietes geschaffen werden.

Konkret beabsichtigt ein Investor die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche, inkl. Nahrungs- und Genussmittel, Metzgerei, Backshop, sonstige Güter des täglichen Bedarfs sowie Non-Food-Artikeln und Waren jeglicher Art zu Verkaufs- und Lagerzwecken. Darüber hinaus sind gewerbliche Ergänzungen, die keinen Einzelhandel darstellen (z.B. Post, Lotto-Toto, etc.) zulässig.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll auch die Planung eines Getränkemarkts bis max. 800 m² Verkaufsfläche als selbstständiger Betrieb sowie Gastronomie als selbstständiger Betrieb berücksichtigt werden.

Die im Rahmen einer Bedarfsanalyse durchgeführte Untersuchung bestätigt die Erforderlichkeit und Angemessenheit des geplanten Einzelhandelsstandorts. Mit der Realisierung des Vorhabens wird die Nahversorgung in Uettingen sowohl räumlich als auch qualitativ und quantitativ deutlich verbessert. Derzeit bestehen im Einzugsgebiet lediglich drei strukturprägende Lebensmittelanbieter mit insgesamt rund 2.800 m² Verkaufsfläche, die sich auf zwei Discounter und einen Getränkemarkt beschränken. Ein vollsortimentiertes Angebot ist bislang nicht vorhanden. Entsprechend weist das Einzugsgebiet eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und eine geringe Zentralität auf, wodurch rechnerische Kaufkraftabflüsse in Höhe von rund 6,2 Mio. Euro entstehen.

Das geplante Sondergebiet trägt dazu bei, diese bislang ungebundenen Potenziale im Ort zu halten und die verbrauchernahe Versorgung zu stärken. Der prognostizierte Umsatz des Marktes liegt dabei innerhalb der verfügbaren Kaufkraftpotenziale, sodass das Vorhaben als angemessen dimensioniert gilt und auf eine bedarfsgerechte, wohnortnahe Versorgung ausgerichtet ist. Negative städtebauliche Auswirkungen auf bestehende Betriebe im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Versorgungssituation der Bevölkerung verbessert und die Erreichbarkeit des Lebensmittelangebots im westlichen Gemeindegebiet deutlich optimiert.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird von der Gemeinde anerkannt und wird bei allen Planungen regelmäßig geprüft, sodass den Vorgaben der Landesplanung Rechnung getragen wird. Die Gemeinde Uettingen hat bei der Entscheidung, einen Bebauungsplan für ein sonstiges Sondergebiet an dieser Stelle der Gemarkung Uettingen aufzustellen, geprüft, ob auch andere Standorte in Betracht kommen könnten.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Gemeinde Uettingen keine geeigneten städtebaulich-integrierten Alternativ-Standorte aufweist, um das geplante Vorhaben realisieren zu können.

Alle betrachteten Alternativ-Standorte lassen eine geeignete verkehrliche Anbindung vermissen und würden zu Lärm- und Verkehrsbelästigungen der bestehenden Bebauung führen.

Mit dem Vorhaben wird eine Ortsabrundung sichergestellt. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets am anderen Ortsende, mit bestehenden Einzelhandelsmärkten, bietet aufgrund des angrenzenden Aalbachs keine geeigneten Erweiterungsmöglichkeiten.

Der Gemeinde ist bewusst, dass mit dem Vorhaben dauerhaft landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Die betroffene Fläche weist jedoch eine unterdurchschnittliche Bodenwertzahl (36/35) auf und liegt damit deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises (Ackerzahl 63). Gleichwohl wird der Verlust als nachteiliger Eingriff bewertet und im Rahmen der Umweltprüfung entsprechend berücksichtigt.

Der geplante Standort ist im geltenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit einer Überlagerung in Teilflächen von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Um den Vorgaben gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird parallel die 10. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandel an der B 8“ liegt im nordöstlichen Bereich der Ortslage Uettingen. Das Areal schließt verkehrlich an die Bundesstraße B 8 an.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch bestehende Heckenstrukturen, im Süden und Westen durch die Bundesstraße B 8 begrenzt.

Der Umgriff des Plangebietes umfasst das Flurstück 941 und Teilflächen der Flurnummern 939, 940, 944, 945 und 942 der Gemarkung Uettingen.

Weiterhin werden auf einer Teilfläche der Flurnummer 2334 der Gemarkung Uettingen Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeführt.

Die Teilfläche der Flurnummer 945 ermöglich die Anbindung des Plangebiets an die überörtliche Straße. Eine Versiegelung der gesamten, im Geltungsbereich ausgewiesenen Fläche, ist nicht geplant.

Die Fläche des Sondergebiets befindet sich im Besitz des Investors.
Das geplante Baugebiet erstreckt sich von ca. 234,00 m ü. NHN im Südosten bis zu ca. 243,00 m ü. NHN im Nordosten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Bereich des Sondergebiets eine Fläche von ca. 1,97 ha. Der Geltungsbereich umfasst auch eine Teilfläche der Bundesstraße B 8, die im Zuge der Erschließung ausgebaut und mit einer Lichtsignalanlage versehen wird.

Die Fläche der externen Ausgleichsfläche beträgt ca. 2.122 m².

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Verfahrensablauf

Planungsgrundlage ist der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006.

Da sich der aktuelle Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen nicht mit dem geplanten Vorhaben deckt, wird zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans die 10. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, sodass sich der Bebauungsplan nach Abschluss des Verfahrens folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann.

Seit dem Aufstellungsbeschluss in der Gemeinderatssitzung vom 13.09.2023 wurde die Planung des Projekts konkretisiert. Aufgrund dessen wurde die nördliche Grenze des Geltungsbereichs angepasst und eine Teilfläche des bestehenden Wirtschaftswegs mit der Flurnummer 942 im Geltungsbereich ergänzt.

Der bestehende Wirtschaftsweg dient der Unterbringung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Nutzung des Wirtschaftsweges wird langfristig erhalten. Die Beeinträchtigung im Zuge der Baumaßnahme wird auf ein notwendiges Minimum reduziert.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Einzelhandel an der B 8“ mit Stand vom 30.04.2024 wurde in der Sitzung vom 07.05.2024 durch den Gemeinderat beraten und gebilligt.

Aufgrund eines Bürgerbegehrens wurde die Bearbeitung des Bauleitverfahrens zwischenzeitlich pausiert. Die Entscheidung zum Bürgerbegehren ist jedoch positiv für die Planung ausgefallen.

Da die Planung in dieser Zeit durch den Investor weiter konkretisiert werden konnte, wurden die Vorentwürfe zum Bauleitverfahren fortgeschrieben und lagen nunmehr in der Fassung vom 07.05.2025 vor. Die fortgeschriebenen Unterlagen wurden in der Sitzung vom 14.05.2025 durch den Gemeinderat gebilligt.

Die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2025 waren in der Zeit vom 09.06.2025 bis 11.07.2025 auf der Internetseite der Gemeinde Uettingen sowie über die Verknüpfung des zentralen Landesportal Bayern für jedermann einsehbar.

Zudem bestand die Möglichkeiten die auszulegenden Unterlagen in der Fassung vom 07.05.2025 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Helmstadt, Im Kies 8, 97264 Helmstadt, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

Diese öffentliche Beteiligung erfolgte nach der Bekanntmachung am 06.06.2025.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 06.06.2025 parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die am Verfahren beteiligt werden, können der beigefügten Liste im Anhang zur Begründung entnommen werden.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 22.10.2025.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.11.2025 mitgeteilt.

Nach Einarbeitung der im Rahmen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossenen Änderungen / Ergänzungen wurde der Planstand fortgeschrieben und dem Gemeinderat am 22.10.2025 vorgestellt. Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Fassung vom 15.10.2025 vor. In dieser Sitzung wurde der Entwurf beraten und mit Änderungen gebilligt. Der Plan lag nunmehr mit Stand von 22.10.2025 vor.

Die Bürger erhielten im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB ab dem 17.02.2026 bis zum 05.01.2026 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese öffentliche Beteiligung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 22.10.2025. Die Beteiligung erfolgte zu den Entwurfsunterlagen in der Fassung vom 22.10.2025.

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 § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.02.2026.

In der Sitzung vom 25.02.2026 fasste der Gemeinderat den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Einzelhandel an der B 8“.

4.2 Landesplanerische Ziele

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Gemeinde Uettingen gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Stand 2023) zum Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln.
Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Das LEP sowie die Regionalpläne legen diese raumordnerischen Ziele (Z) und Grundsätze fest.

Bewertungsmaßstab für den Bebauungsplan „Einzelhandel an der B 8“ stellen insbesondere die Ziele und Grundsätze (G) des Kapitels 5 „Wirtschaft“ des LEP dar:

5.3.1 Lage im Raum (Z)

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 in allen Gemeinden Ausweisungen für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.

Die Größenordnung von 1.200 m² Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1.200 m² Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich.

Der flächendeckenden verbrauchernahen Nahversorgung kommt dabei ein ungleich höheres Gewicht zu als möglichen Auswirkungen auf zentralörtliche Strukturen.

Durch die geplante Errichtung eines Einzelhandelsmarktes mit einer Verkaufsfläche mit 1.200 m² sowie eines eigenständigen Getränkemarkts bis 800 m² Verkaufsfläche werden diese Zielvorgaben erfüllt. Hierbei ist insbesondere relevant, dass es sich um einen Markt der Nahversorgung handelt. Auch die Sortimente des Lebensmittelhandwerks dienen der Versorgung der Bevölkerung mit dem täglichen Bedarf.

5.3.2 Lage in der Gemeinde (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 topografischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Durch die fußläufige Anbindung des Projektareals an die Ortslage Uettingen wird dieses Ziel des LEP erreicht. Die in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg geplante Errichtung der neuen Lichtsignalanlage im Zufahrtsbereich zum Plangebiet gewährleistet zusätzlich die städtebauliche Integration des Standortes.

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z)

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, **25 v.H.**,

- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner **30 v.H**., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl **15 v.H.** der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum

abschöpfen.

Durch die vorgesehene Größe von Verkaufsfläche mit max. 1.200 m² je eigenständigem Betrieb werden diese Zielvorgaben ebenfalls erfüllt, da die landesplanerischen Relevanzschwellen nicht überschritten werden.

Im Rahmen der Beteiligung wurde auf den 50 km-Interessensbereich der Radaranlage Lauda-Königshofen hingewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb des allgemeinen Einflussbereichs der Anlage, jedoch außerhalb des technisch relevanten Kernbereichs. Beeinträchtigungen des Radar- oder Flugverkehrsbetriebs sind daher nicht zu erwarten. Weder von der Bundeswehr noch von der Deutschen Flugsicherung wurden im Verfahren Einwände erhoben.

4.3 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Uettingen nicht vor.

5. Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,97 ha.

Der Vorhabensträger hat das Planungsgebiet u. a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen

Eine Prüfung von alternativen Standorten für den Einzelhandelsmarkt fand im Vorfeld der Planung mit dem Ergebnis statt, dass der ausgewählte Standort die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist.

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde durch den Landschafts-architekt Martin Beil, Würzburg die Unterlage zur Grünordnung erstellt. Diese wurde im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert.

Für die im Umweltbericht vorgesehenen Ausgleichsflächen werden weitere vertragliche Regelung zwischen dem Investor im Eingriffsbebauungsplan und der Gemeinde Uettingen als Eigentümer der Ausgleichsfläche getroffen.

Der Umweltbericht ist ein eigenständiges Dokument des Bebauungsplanes. Weitere Informationen zum Thema Natur und Landschaft können diesem Dokument entnommen werden.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde darüber hinaus eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der entsprechende Fachbeitrag wurde durch Martin Beil (Landschaftsarchitekt BDLA) erarbeitet.

Diese Unterlage ist ebenfalls Teil des Bebauungsplans. Nähere Informationen zum Thema Artenschutz können dem Textteil D entnommen werden.

6. Integrierte Grünordnung

Natur und Landschaft sowie umweltschützende Belange werden im Umweltbericht ermittelt, bewertet und beschrieben. Ziele und Inhalte der Grünordnung, die sich für das geplante Baugebiet ergeben, sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan als eigenständiges Dokument beigefügt und dessen integraler Bestandteil.

6.1 Planerische Vorgaben zur Grünordnung

Wesentliche Vorgaben bilden neben den gesetzlichen Regelungen
das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für den Landkreis Würzburg.

6.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Hinblick auf nach Anhang IV der FFH-Richtlinie besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie die nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie geschützte Vogelarten wird auf Fachbeitrag zum besonderen Artenschutz verwiesen. Diese unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.

Die sonstigen geschützten Arten werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung behandelt.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Wesentliche Bestandteile der grünplanerischen Konzeption bilden

- die randlichen Strauchgruppen auf 30 % der Grenzlänge auf der Südwestseite sowie auf 50 % der Grenzlänge der Nordseite und Nordostseite des Plangebiets auf öffentlicher in den gekennzeichneten Bereichen auf privaten Grundstücksflächen,
- Festsetzungen zur inneren Durchgrünung der Baugrundstücke:
  1 hochstämmiger Baum 1. / 2. Wuchsordnung pro 500 m² angefangener Grundstücksfläche – ohne Standortbindung

Die nicht vermeid- oder minderbaren Auswirkungen von Eingriffen werden rechtlich durch Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche („Helmstadter Berg“ – Teilfläche Fl.Nr. 2334 / Gmkg. Uettingen mit 2.122 m²) ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche und -maßnahmen werden durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffen zugeordnet und als Fläche bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Schutz bzw. der (teilweisen) Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Luft, dem Klimaschutz, Tier- und Pflanzenarten sowie des Orts- und Landschaftsbilds.

7. Fremdleitungen

Im Planbereich sind keine Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Uettingen sowie anderweitige Fremdleitungen bekannt.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Flurstückes als landwirtschaftliche Fläche ist mit Drainageleitungen zu rechnen. Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

Inwieweit eine Verlegung von neuen Drainageleitungen erforderlich ist, kann erst im Rahmen der Ausführung der Erschließung festgelegt werden.

Im Rahmen der Bautätigkeiten innerhalb des Bebauungsplans ist auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, Rücksicht zu nehmen. Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.

8. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan wird parallel zum Bauleitverfahren durchgeführt.

Um spätere Konflikte bei der Realisierung des Vorhabens zu vermeiden, ist der Objektplaner für den Einzelhandel im laufenden Verfahren eingebunden.

Folgende Träger öffentlicher Belange sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen:

- Gemeinde Uettingen
- Deutsche Telekom AG
- Landratsamt Würzburg, Kreisbrandrat
- Energieversorger
- Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain (FWM)

Die Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

8.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über den Ausbau der Bundesstraße B 8. Im Zuge der Erschließung des Plangebiets wird die Kreuzung, die zukünftig das Plangebiet erschließt, mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet.
Die Planung des Kreuzungsbereichs findet in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt statt. Die Grundlage für die Ausbauentscheidung war die Verkehrsuntersuchung vom 06.05.2025, erstellt von der T + T Verkehrs-management GmbH.

Das Sondergebiet ist somit über die unmittelbar angrenzenden Bundesstraße B 8 an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

Um die gemäß Ziel 5.3.2 des LEP geforderte fußläufige Anbindung des Einzelhandelsstandorts an die Wohnbebauung sicherstellen zu können, wird gemeinsam mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg als Straßenbaulastträger für die Bundesstraße B 8 die Anordnung einer Lichtsignalanlage vorgesehen, die das gefahrlose Queren der Bundesstraße, sicherstellt. Diese Planung wird in einer eigenen Aufgabenstellung vorangetrieben und ist daher nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.

Zudem gibt es eine ausgebaute Fußgängeranbindung an die Ortslage. Zum einen im Osten in Richtung des Wohnbaugebiets mit der Anbindung über die Straße „Am Schneckenpfad“, zum anderen in Richtung Süden mit dem Anschluss an bestehende Wohnbebauung und das Gewerbegebiet.

Die exakte Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberflächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen.

8.2 Kanalisation

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Das Plangebiet ist daher im Trennsystem zu entwässern.

Derzeit liegen noch keine abschließenden Ergebnisse der projektbegleitenden Baugrunduntersuchungen vor. Innerhalb des Projektareals stehen jedoch Böden an, deren Durchlässigkeit voraussichtlich nicht ausreichend ist, sodass eine Rückhaltung innerhalb des Projektareals unter Berücksichtigung der Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes A 138 wahrscheinlich ist. Das gedrosselte Niederschlagswasser wird in eine bestehende Verrohrung eingeleitet, welche in den nahe gelegenen Stämmiggraben mündet.

Art- und Umfang der Rückhaltungsmaßnahmen stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest und sind Bestandteil der Erschließungsplanung.

Gegebenenfalls in diesem Zusammenhang erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen und zu beantragen.

Das im Projektareal anfallende Schmutzwasser wird an den Mischwasserkanal der Gemeinde Uettingen angebunden. Aufgrund der geringen Schmutzwassermengen sind keine Auswirkungen auf die Kanalhydraulik in der Ortslage zu erwarten.

Die Gemeinde Uettingen ist an die Kläranlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Roßbrunn-Uettingen angebunden. Diese ist geeignet das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufzunehmen.

8.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain (FWM). Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann somit qualitativ und quantitativ gewährleistet werden. Um die Versorgung des Plangebiets sicherzustellen wird ein Ringschluss der Versorgungsleitung hergestellt.

Die verfügbare Löschwassermenge beträgt nach Angabe Gemeinde mindestens 26,7 l/s, sodass der erforderliche Löschwasserbedarf mit

$$Q_{Lösch} = 26{,}7 \text{ l/s} = 1.600 \text{ l/min} = 96 \text{ m}^3\text{/h}$$

über die Dauer von zwei Stunden sichergestellt ist.

Eine Gewährleistung des Grundschutzes ist somit gegeben.

Bei höheren Anforderungen an die Löschwasserversorgung sind diese durch den Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen, wie beispielsweise durch Bevorratung in einer Löschwasserzisterne o. ä., sicherzustellen.

Bei der Planung der Leitungen sind die gültigen DVGW-Regelwerke sowie die gültigen DIN-Vorschriften zugrunde zu legen.

8.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßen- und Wegebeleuchtung sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen (B 8, angrenzende Heckenstrukturen) sind durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Errichtung von Blendschutzwällen/-wänden, Anpflanzung von Sicht-/Blendschutzhecken, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/Standortwahl o. ä.) zu vermeiden.

Zulässig ist ausschließlich die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 – max. 3000 Kelvin).
Die Beleuchtung innerhalb der Sondergebietsfläche ist im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr auf die betrieblich notwendigen Beleuchtungseinrichtungen zu beschränken.

Die Lichtanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.

8.5 Fernmeldeanlagen

Planung und Bau der gesamten Fernmeldeanlagen liegen im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom AG.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

8.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Würzburg geregelt.

9. Geplante bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandel an der B 8“ liegt im nordöstlichen Bereich der Ortslage Uettingen und stellt eine Ortsabrundung dar und schließt an die Bundesstraße B 8, an landwirtschafte genutzte Flächen und bestehende Heckenstrukturen an.

Durch die Erschließung des Sondergebiets soll langfristig eine qualitativ hochwertige Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt werden.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden negativen Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Verwendung geeigneter ökologischer Elemente so gering wie möglich gehalten werden.

9.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt.

Die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet wurde gewählt, um die vom Investor vorgesehene Planung realisieren zu können.

Konkret beabsichtigt der Investor die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche, einschließlich Nahrungs- und Genussmittel, Metzgerei, Backshop, sonstige Güter des täglichen Bedarfs sowie Non-Food-Artikel und Waren jeglicher Art zu Verkaufs- und Lagerzwecken.
Darüber hinaus sind gewerbliche Ergänzungen, die keinen Einzelhandel darstellen (z.B. Post, Lotto-Toto, etc.) zulässig.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird auch die Möglichkeit zur Errichtung eines Getränkemarkts bis max. 800 m² Verkaufsfläche als selbstständiger Betrieb sowie Gastronomie als selbstständiger Betrieb geschaffen.

Alle dazugehörigen (Neben-)Anlagen, wie beispielsweise Einkaufswagenboxen, Stellplätze, Werbeanlagen, Ladestationen, Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes / Lebensmitteldiscounters erforderlichen Einrichtungen sind ebenfalls zulässig.

Hinsichtlich der Art der Nutzung bietet die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ grundsätzlich flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten als die normativ weitergehend vorgezeichneten Gewerbe- und Industriegebiete, da sowohl Zweckbestimmung als auch zulässige Nutzungen individuell festgelegt werden können und müssen.

9.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) BauNVO

Im Sondergebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Als Höchstgrenze der Geschossflächenzahl wird im gesamten Plangebiet 0,35 festgesetzt.

Zugelassen ist eine abweichende Bebauung.

Aufgrund des angestrebten Gebietscharakters wird in Anlehnung an die Vorgaben für Gewerbe- und Industriegebiete gemäß Artikel 6. Abs. 5 Satz 1 BayBO für das Sondergebiet eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 * H, jedoch mindestens von 3 m festgesetzt.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung leiten sich aus den geplanten baulichen Nutzungen im Plangebiet her. Der Bebauungsplan setzt die höhenmäßige Zulässigkeit der Gebäude fest. Es wird eine max. zulässige Gesamthöhe von 10,00 m der Gebäude gemessen ab Bezugshöhe festgesetzt. Bei Flachdächern gilt die Oberkante Attika als Gebäudeoberkante

Für das SO wird die untere Bezugshöhe auf 239,25 m. ü. NHN festgesetzt.

Nach der Erschließung ist die hergestellte Geländeoberkante grundsätzlich zu erhalten.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Wertebereichen zulässig:

Abgrabungen sind bis maximal 3,50 m zulässig,
Aufschüttungen bis maximal 5,00 m,
Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m zulässig.
Geländeversätze dürfen auch als Böschung ausgeführt werden.

Die festgesetzten Werte entsprechen dem erforderlichen Bedarf der sich aus der Planung des Investors ergibt.

10. Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

10.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Um wirtschaftliche Bauweisen zu ermöglichen, gleichzeitig aber eine gute Einbindung in die Umgebung zu ermöglichen, sind folgende Dachformen zulässig:

- Flach- (FD) oder Pultdächer (PD) mit einer Neigung bis max. 15 Grad
- Sattel- (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Neigung bis max. 45 Grad

Zulässig sind Dacheindeckungen in Ziegel oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun, anthrazit und schwarz. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhautersetzende Photovoltaikanlage zulässig. Metalleindeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinkblech) sind ebenfalls zulässig. Unbeschichtete Metalleindeckungen sind nicht zulässig.

Auf mindestens 25% Prozent der für die Installation einer Photovoltaikanlage geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude sind entsprechende Module zu installieren.

Auch die Überdachung von Parkplätzen ist grundsätzlich zulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dachflächen sind zulässig. Davon ausgehende, die benachbarten Nutzungen und die Verkehrsteilnehmer entlang der Bundesstraße B 8 beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden. Ebenso zulässig ist das Anbringen haustechnischer Anlagen. Diese Anlagen dürfen eine Höhe von 2,00 m, gemessen ab Oberkante Gebäude, nicht überschreiten.

10.2 Gestaltungsvorgaben für Nebenanlagen

Für Nebenanlagen gelten die gleichen gestalterischen Festsetzungen wie im vorgenannten Punkt.

Nebenanlagen (Mülleinhausung, Trafogebäude, Werbeanlagen, haustechnische Einrichtungen, E-Ladesäulen, etc.) sind unter Beachtung des

Abstandsflächenrechts gem. Art. 6 BayBO als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

10.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Der Zaun ist in Bodennähe so zu gestaltet, dass Kleintiere ungehindert passieren können. Das bedeutet die Offenhaltung von mindestens 15 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zauns.

10.4 Überbaubare Fläche

Die Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zu errichten.

Stützmauern, Einfriedungen, freistehende Werbeanlagen
(z. B. Pylone, o. ä.) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In der anbaufreien Zone der Bundesstraße B 8 gilt gemäß Art. 9(1) FStrG ein Bauverbot für Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand. Hinweisschilder (z.B. Hinweisschild für E-Mobilität) sind auch innerhalb der Anbauverbotszone zulässig.

Nach erfolgter Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg kann im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Anbauverbotszone von 20 m auf 15 m reduziert werden. Die Nutzung der dadurch gewonnen Flächen wird auf die Herstellung von Parkplatzflächen, Fußwegen, o.Ä. eingeschränkt. Die reduzierte Anbauverbotszone ist im Planteil nachrichtlich übernommen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, ausgenommen der Flächen bestehender Wirtschaftswege und der Bundesstraße B 8, befinden sich vollständig im Besitz des Investors.

12. Immissionen

12.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Gemeinde Uettingen ist sich bewusst, dass durch die Ausweisung neuer Baugebiete ein Heranrücken von bebauten Flächen an landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht vermieden werden kann. Insbesondere in der Ortslage Uettingen sind Erweiterungen ohne Eingriffe in landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht möglich.

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 ortsüblich und hinzunehmen.

12.2 Verkehrslärm

Für die am Plangebiet angrenzende Bundesstraße B 8 wurde eine Verkehrsuntersuchung zur verkehrlichen Anbindung sowie eine Schallimmissionsprognose, die alle Einwirkungen auf das Plangebiet betrachtet, erstellt.
Das Gutachten 16355.4a vom 15.10.2025, erstellt durch das Ingenieurebüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei. Aus diesem geht hervor, dass die gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV sowie die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 in Teilbereichen innerhalb des Plangebietes überschritten werden.

In der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans wurde die Fläche, in der die Orientierungswerte überschritten werden, gekennzeichnet und weitergehende Festsetzungen für diesen Bereich wurden getroffen.

Durch den planinduzierten Verkehr wird von einer, im Sinne der 16. BImSchV, „nicht wesentlichen“ Schallpegelerhöhung ausgegangen.

Es ist festzustellen, dass die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung 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.

12.3 Emissionskontingente

Auf Bebauungsplanebene wurde für das Plangebiet eine Lärmkontingentierung festgesetzt. Durch diese wird sichergestellt, dass im Umfeld des Plangebietes keine unzumutbaren Lärmbelastungen an den angrenzenden Wohnnutzungen zu erwarten sind. Die Festsetzung von Emissionskontingenten trägt somit zum Schutz der Wohnqualität und zur Vermeidung von möglichen Lärmkonflikten zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung bei. Genauere Informationen können dem Gutachten 16355.4a vom 15.10.2025, welches durch das Ingenieurebüro für Bauphysik Wolfgang Sorge erstellt wurde und den Unterlagen zum Bebauungsplan bei liegt, entnommen werden.

Die im Nachtzeitraum festgesetzten Schallemissionskontingente lassen Einschränkungen gewerbegebietstypischer Betriebsabläufe erwarten, sodass sich die Gemeinde dazu entschieden hat, eine verbindliche Festsetzung aufzunehmen sodass ein Lieferverkehrs nachts mit Fahrzeugen bis max. 3,5 t zulässig ist.

12.4 Fazit

Im Rahmen der durchgeführten schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der zu erwartenden Verkehrsgeräusche wurde festgestellt, dass in den südwestlichen Bereichen des Plangebietes die anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 sowie auch Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

Sofern innerhalb der Überschreitungsbereiche bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden, sind Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen. Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen sind grundsätzlich vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses wurde daher zunächst die Anordnung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen diskutiert.

Der Gemeinderat Uettingen hat sich in Abstimmung mit dem Investor gegen die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen entschieden. Eine entsprechende

Schutzeinrichtung müsste unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Staatstraße errichtet werden, um wirksam zu sein. Eine entsprechende Lärmschutzwand ist bereits aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert.

Durch die Lage des Geltungsbereichs am Ortseingang soll die Bebauung optisch deutlich zu erkennen sein, um den Eindruck der erschlossenen Ortslage hervorzuheben. Zudem wäre, um einen erfolgreichen Nutzen der Wand zu erwirken, die Errichtung innerhalb der Anbauverbotszone erforderlich.

Aufgrund der bekannten Überschreitung der Orientierungswerte und des Abwägungsprozesses werden daher passive Maßnahmen zur Schaffung gesunder Arbeitsverhältnisse auf Bebauungsplanebene festgesetzt.

Die im Einzelfall erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im Rahmen der Gebäudeplanung zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Arbeitsverhältnisse erreicht werden.

Bauliche Anlagen, die keine Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4 BayBO) sind und im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen, können unter bestimmten Voraussetzungen ohne Baugenehmigung errichtet werden (= Genehmigungsfreistellung).

Da die Lärmschutzbelange nicht abschließend im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden können, erfolgt ein abschließender Konflikttransfer ins Einzelbaugenehmigungsverfahren. Um dies zu ermöglichen, wird vorliegend durch örtliche Bauvorschrift im Sinne von Art. 81 Abs. 2 BauGB, die Genehmigungsfreistellung für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausgeschlossen, um im Zuge der Baueingabe die durch die Bebauungsplanung geregelten Anforderungen an den Schallimmissionsschutz einer fachlichen Prüfung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde unterziehen zu können (hier z.B. lärmorientierte Grundrissgestaltung, Luftschalldämmung der Außenbauteile, Lüftungskonzept, Einhaltung Emissionskontingente).

Durch den Konflikttransfer in die Einzelbaugenehmigungen wir zugleich sichergestellt, dass andere Immissionen wie zum Beispiel Gerüche und Staubentwicklung ebenfalls projektspezifisch geprüft werden müssen, sodass eine unzulässige Beeinträchtigung der anliegenden Nutzungen auch durch diese potentiellen Emissionen aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.

Die erforderlichen Nachweise sind in diesem Rahmen vorzulegen.

„Konflikttransfer“ bezieht sich auf Detailfragen der konkreten baulichen Ausgestaltung und betriebsbedingten Lärmimmissionen, die planungsrechtlich im nachgelagerten Verfahren (hier Baugenehmigung) konkretisiert werden.

Die Schallimmissionen zum aktuell geplanten Vorhaben des Investors wurden bereits weitergehend untersucht. Dabei wurden die zu erwartenden Immissionen aus Pkw- und Lkw-Verkehren, Anlieferungen, Kundenbewegungen, Außensitzflächen sowie technischen Anlagen erfasst und bewertet. Die Berechnungen zeigen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte gemäß Bebauungsplan und TA Lärm sowohl tagsüber als auch in der Nacht für das geplante Vorhaben eingehalten werden. Auch kurzzeitige Geräuschspitzen durch Anlieferungen oder Kundenverkehre bleiben unterhalb der zulässigen Grenzwerte. Diese vorhabenbezogene Untersuchung und der damit einhergehende Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan ist Teil der Einzelbaugenehmigung.

13. Weitere Hinweise

13.1 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude und keine offiziellen Denkmalverdachtsflächen. Da aber bei anderen Baumaßnahmen im Gemeindegebiet jedoch Funde zu Tage getreten sind im Bereich des Plangebiets ggf. weitere noch unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte müssen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Aufgrund des begründeten Verdachts ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Des Weiteren gilt:

Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG):

(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 zu dem Fund geführt haben, auf Grund 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.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.

(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Schatzregal (Art. 9 BayDSchG):

(1) Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

13.2 Brandschutz Photovoltaikanlagen

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen (z.B. Feuerwehrschalter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel “Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.

13.3 Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

13.4 Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

13.5 Klimaanpassung und ökologische Bauweise

Zur Förderung einer klimaangepassten und ressourcenschonenden Bauweise wird empfohlen, geeignete Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünungen, den Einsatz von Zisternen zur Abflussminderung, erneuerbare Energien, wasserdurchlässige Beläge oder andere ökologische Bauweisen vorzusehen. Dabei sind auch bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat sich mit verschiedenen Ansätzen zu „Green Building“ befasst (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, Zisternen, Überdachung der Stellplätze). Diese Maßnahmen werden jedoch nicht verbindlich festgesetzt. Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere:

- statische Einschränkungen bei großflächigen Handelsbauten,
- wirtschaftliche Unzumutbarkeit (z. B. hohe Mehrkosten durch Dachbegrünung bei weitgespannten Tragwerken),
- funktionale Erfordernisse der Warenlogistik und der Stellplatznutzung.

13.6 Risiko Starkregen und angrenzender Stämmiggraben

Mit Blick auf die zunehmende Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen infolge des Klimawandels hat die Gemeinde die Risiken für das Plangebiet geprüft. Durch die Hanglage und die Nähe zum Stämmiggraben besteht die Gefahr von starkem Oberflächenabfluss und Aufstauereignissen. Die Gemeinde empfiehlt deshalb bauliche Maßnahmen zum Schutz vor entsprechenden Ereignissen.

Darüber hinaus führt die Gemeinde unabhängig vom Vorhaben bereits weitere Hochwasserschutzmaßnahmen im Einzugsgebiet des Stämmiggrabens durch. Damit wird das Gesamtrisiko für die angrenzende Bebauung nachhaltig gemindert.

13.7 Unterrichtung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften und Normen, o. ä. auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Verwaltungsgemeinschaft Helmstadt auf Nachfrage zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

14. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca.	1,97 ha	=	100,0 %
Verkehrs- und Wegefläche	ca.	0,91 ha	=	46,2 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,10 ha	=	5,3 %
Nettogrundstücksfläche	**ca.**	**0,95 ha**	**=**	**48,5 %**
Externe Ausgleichsfläche	**ca.**	**0,21 ha**	**=**	**100 %**

Gemeinde Uettingen, den .....

.....
Edgar Schüttler, 1. Bürgermeister

ANLAGE 1:
Liste Träger öffentlicher Belange

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
4	Die Autobahn GmbH des Bundes
5	Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Würzburg
6	Bayerischer Jagdverband e.V.
7	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q - Bauleitplanung
8	Bayerisches Landesamt für Umwelt
9	Bayernwerk AG, Netzcenter Marktheidenfeld
10	Bezirk Unterfranken, Fachberater für Fischerei
11	Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg
12	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
13	Deutsche Flugsicherung
14	Deutsche Telekom AG, T NL Süd, PTI 14 WÜ
15	Ericsson Services GmbH, Abt. Bauleitplanung
16	Gewerbeaufsichtsamt
17	Handelsverband Bayern, Der Einzelhandel e.V.
18	Handwerkskammer für Unterfranken
19	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken
20	Industrie- und Handelskammer, Würzburg - Schweinfurt
21	Kreisbrandrat, Herr Reitzenstein
22	Kreisheimatpfleger, Volker Kleinfeld
23	Kreisjugendring Würzburg
24	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Bezirksgeschäftsstelle Unterfranken
25	Landratsamt Würzburg
26	Landratsamt Würzburg - Untere Naturschutzbehörde, Frau Grauberger
27	Mainfranken Netze GmbH
28	kath. Filialkirchenstiftung "Zur Verklärung Christi"
29	Evang.-luth. Kirchengemeinde Uettingen
30	PLEdoc GmbH
31	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
32	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
33	Regierung von Unterfranken, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz
34	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
35	Regionaler Planungsverband, c/o Landratsamt Main-Spessart
36	Staatliches Bauamt Würzburg
37	Team Orange, KU Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Würzburg
38	Telefonica Germany GmbH Co. OHG
39	TenneT TSO GmbH, NL Bamberg
40	Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH
41	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Koordinationsanfragen
42	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

43	WVV Würzburg
44	Zweckverband Abwasserbeseitigung Roßbrunn-Uettingen
45	Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain (FWM), c/o team orange
46	**BIL ANFRAGE**
NACHBARGEMEINDEN	
47	Gemeinde Holzkirchen
48	Markt Remlingen
49	Gemeinde Greußenheim
50	Gemeinde Waldbüttelbrunn
51	Markt Helmstadt