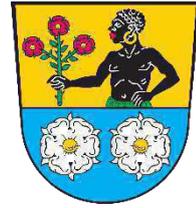


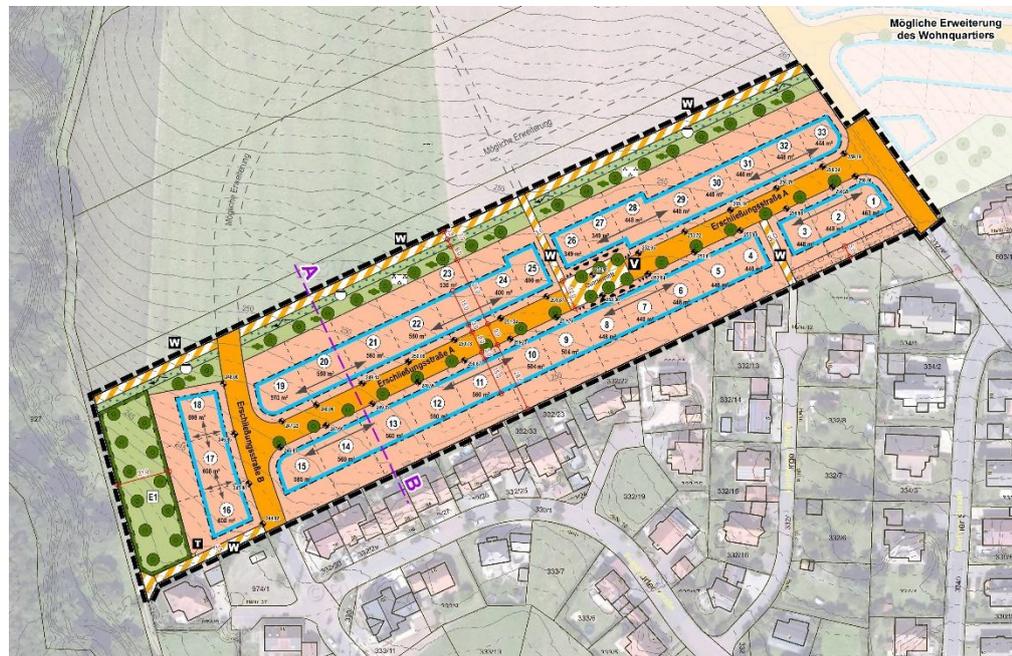
Gemeinde Uettingen

Landkreis Würzburg



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Erweiterung Am Schneckenpfad“

Planbegründung einschl. Umweltbericht gem. § 2a BauGB



Bearbeitungsstand ENTWURF, 24. Juli 2024

Planungsträger **Gemeinde Uettingen**
1. Bürgermeister Edgar Schüttler
Würzburger Straße 1
97292 Uettingen

Planverfasser

FLECKENSTEIN
Landschaftsplanung · Stadtplanung

Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein
Freier Landschaftsarchitekt BYAK · Freier Stadtplaner BYAK
Pfunggrundstraße 14 · 97816 Lohr am Main
Tel. 09352-500472 · www.buero-fleckenstein.de

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A - Planungsbericht	3
1 Rahmenbedingungen der Bauleitplanung	3
1.1 Erfordernis und Anlass der Planung	3
1.2 Bedarfsnachweis für die Wohnbauflächenentwicklung	4
1.3 Strategische Ansätze der Siedlungsentwicklung Uettingens	10
1.4 Rechtsgrundlagen und Verfahrenshinweise	12
1.5 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	13
1.6 Übergeordnete Planungsvorgaben	15
2 Bestandssituation	18
2.1 Bestehende Flächennutzungen im Planungsgebiet	18
2.2 Erschließung des Plangebietes	19
2.3 Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes	19
2.4 Topographie und Geländestruktur	19
2.5 Naturhaushalt und Landschaftsbild im Planungsgebiet	20
2.6 Grundeigentumsverhältnisse im Planungsraum	20
3 Bauleitplanerische Entwicklung	21
3.1 Ziele der Bauleitplanung, städtebauliche und grünordnerische Konzeption	21
3.2 Art der baulichen Nutzung (Festsetzungen 1.1; 3.1)	22
3.3 Maß der baulichen Nutzung (Festsetzungen 1.2 - 1.6; 3.2 - 3.5)	22
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Gebäudestellung (Festsetzungen 1.7 - 1.10; 3.6 - 3.7)	24
3.5 Öffentliche Verkehrsflächen (Festsetzungen 1.11, 1.12)	25
3.6 Anschluss von Baugrundstücken an Verkehrsflächen, Grundstücksein-/ausfahrten (Festsetzungen 1.13, 1.14)	26
3.7 Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (Festsetzungen 3.8 - 3.9)	26
3.8 Geländeauffüllungen und -abgrabungen (Festsetzung 3.10)	26
3.9 Anzahl zulässiger Wohneinheiten (Festsetzung 3.11)	26
3.10 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Kanalisation und Trinkwasserversorgung (Festsetzung 1.15, 1.16)	26
3.11 Nutzung regenerativer Energien, Solarenergie (Festsetzung 3.12)	27
3.12 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Uettingen (Festsetzung 1.22)	28
3.13 Grünflächen, Pflanzbindungen und -gebote (Festsetzungen 1.17 - 1.19, 3.13 - 3.16)	28
3.14 Artenschutzfachliche Konfliktvermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen 3.17 - 3.19)	30
3.15 Naturschutzfachliche Entwicklungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Festsetzungen 1.20; 3.20 - 3.22)	31
3.16 Sonstige Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushaltes (Festsetzungen 3.23 - 3.25)	31
3.17 Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen 4.1 - 4.8)	32
3.18 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise 2.1 - 2.6; 5.1 - 5.12)	34
3.19 Flächenbilanz	37
4 Naturschutzrechtliche Eingriffe und Kompensationsleistungen	38
4.1 Kompensationsbedarf im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	38
4.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	43
4.3 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen	43

Teil B – Umweltbericht	50
1 Auftrag und gesetzliche Anforderungen	50
2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung	50
2.1 Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet	50
2.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet	51
2.3 Ziele und Inhalte der Bauleitplanung	53
3 Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet	54
3.1 Naturräumliche Gliederung und Topographie	54
3.2 Umweltmedium Fläche	54
3.3 Umweltmedium Geologie und Boden	55
3.4 Umweltmedium Wasser	57
3.5 Umweltmedium Klima und Luft	58
3.6 Umweltmedium Arten und Lebensräume	59
3.7 Umweltmedium Landschaftsästhetik und –erleben	63
3.8 Umweltmedium Mensch	63
3.9 Umweltmedium Kultur- und Sachgüter	64
3.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und –bewirtschaftung	64
4 Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung	65
4.1 Erfassung umweltschutzrelevanter Wirkfaktoren der Planung	65
4.2 Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Umweltauswirkungen	65
4.3 Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes	67
4.4 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen	71
5 Planungsalternativen vor dem Hintergrund bauleitplanerischer Entwicklungsziele	72
6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	72
7 Allgemein verständliche Zusammenfassung	73
8 Literatur	75
8.1 Fachliteratur, -gutachten und Richtlinien	75
8.2 Gesetzesgrundlagen und übergeordnete Planungen	75
9 Anlagen	76
9.1 Schallimmissionsprognose Verkehr	76
9.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gem. § 44 BNatSchG	76

Teil A - Planungsbericht

1 Rahmenbedingungen der Bauleitplanung

1.1 Erfordernis und Anlass der Planung

Um dem aktuellen Wohnbauflächenbedarf im Gemeindegebiet gerecht werden zu können, beabsichtigt die Gemeinde Uettingen die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für eine Erweiterung des Wohnquartiers „Am Schneckenpfad“ zu schaffen. Der Wohnbauflächenbedarf im 10-jährigen Prognosezeitraum zwischen 2024 und 2034 wird im Folgekapiel 1.2 ausführlich dargestellt.

Wesentliche, planungsrechtliche Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung bildet die rechtswirksame, 7. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahre 2006, die für den Planungsraum eine wohnbauliche Entwicklung vorsieht.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung soll eine streng bedarfsorientierte Wohnbauflächenentwicklung, keine langfristige Bauflächenbevorratung am Kirchberg erzielt werden. Daher werden alle planerisch betroffenen Flurstücke bereits im Vorfeld der Plangebieterschließung durch die Gemeinde Uettingen erworben. Ihre bauliche Nutzung kann dann über Baugebote bestmöglich gesteuert werden. Zudem ist unter Berücksichtigung (1) des geführten Bedarfsnachweises und der gemeindlichen Siedlungsstrategie (vgl. Kapitel 1.2, 1.3), der aktuell angespannten Wirtschaftslage, insbesondere auch der Bauwirtschaft, und (3) der hohen Anzahl offener Bauflächen im Privateigentum vorgesehen, eine Größenordnung von 30 bis 35 zusätzlichen Bauplätzen umzusetzen.

Bei der Planaufstellung gilt es mögliche Baugebietserweiterungen nordwestlich oder nordöstlich des Plangebietes (entsprechend den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes) erschließungstechnisch zu berücksichtigen.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gem. Teil 1 „Bauleitplanung“ BauGB, einschließlich Umweltprüfung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt etwa 2,53 ha.

Die Erarbeitung der Bauleitplanung, einschließlich der verfahrensbegleitend erforderlichen, umweltfachlichen Beiträge, erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Fleckenstein, Landschaftsplanung und Stadtplanung, Lohr am Main.

1.2 Bedarfsnachweis für die Wohnbauflächenentwicklung

1.2.1 Strukturdaten der Gemeinde Uettingen

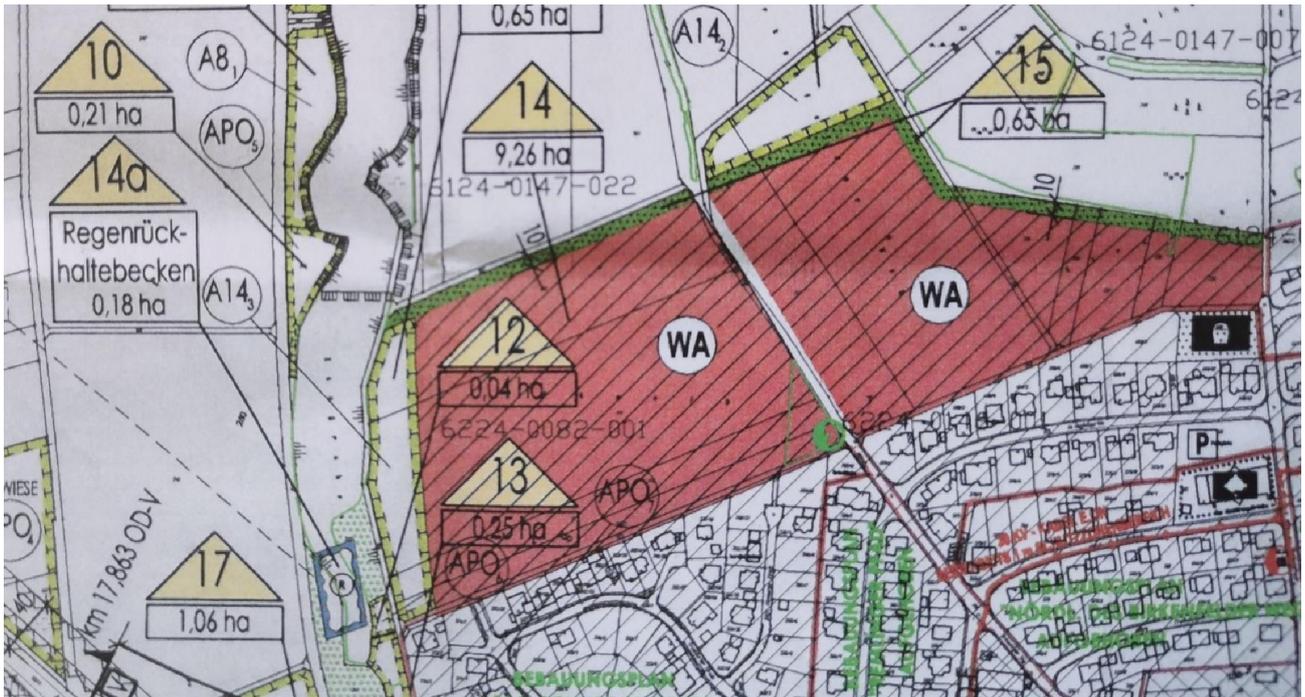
INDIKATOREN	AUSPRÄGUNG	QUELLEN
Einwohnerzahl	1.924 (Stand: 30.09.2023) 1.920 (Stand: 2022)	Bayer. StMD, BayernPortal 24 Bayer. LfStat, Statistik kommunal 2023, Uettingen
Entwicklung Einwohnerzahl 2013 - 2023	1.841 → 1.924 + 83 Personen (+ 4,5 %) Die Entwicklung korreliert mit der Bevölkerungsentwicklung im Lkr. WÜ insgesamt (+ 4,4 %)	Bayer. LfStat, Statistik kommunal 2023, Uettingen und Lkr. WÜ Bayer. StMD, BayernPortal 2024
Vorausberechnung Bevölkerungsentwicklung 2019 - 2033	1.861 → 1.860 Stagnierende Bevölkerungsentwicklung (-0,3 %). Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung zwischen 2019 und 2023 weicht hiervon jedoch signifikant ab: 3,4 % Bevölkerungswachstum zwischen 2019 – 2023	Bayer. LfStat, Demographie-Spiegel Bayern, Uettingen Bayer. LfStat, Statistik kommunal 2023, Uettingen
Vorausberechnung Bevölkerungsentwicklung Lkr. Würzburg	Prognosezeitraum 2022 – 2042: 165.300 → 168.000 Bevölkerungswachstum um etwa 1,6 % Prognosezeitraum 2023 – 2033: 165.900 → 167.900 Bevölkerungswachstum um etwa 1,2 %	Bayer. LfStat, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2042, Lkr. Würzburg
Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Uettingen 2013 - 2022	200 Geburten, 119 Sterbefälle Deutlicher Geburtenüberschuss in Höhe von 81 Personen, nat. Bevölkerungswachstum = 4,4 %. Unter Ausnahme des Jahres 2014 durchweg teils deutlicher Geburtenüberschuss.	Bayer. LfStat, Auswertung GENESIS-Datenbank 2024
Wanderungsbilanz in Uettingen 2013 - 2022	Insgesamt annähernd ausgeglichene Bilanz von Zu- und Fortzügen zwischen 2013 und 2023 (Wanderungssaldo -0,1 %). Markante, wellenartige Entwicklungen feststellbar: Erhebliche Bevölkerungsverluste zwischen 2016 und 2020 (- 99 Personen) stehen entsprechend hohen Zugewinnen 2021 – 2022 und 2013 – 2015 gegenüber.	Bayer. LfStat, Auswertung GENESIS-Datenbank 2024
Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Uettingen	858 Wohnungen / 1.841 EW am 31.12.2013 → 2,15 EW je Wohneinheit 895 Wohnungen / 1.920 EW am 31.12.2022 → 2,15 EW je Wohneinheit	Bayer. LfStat, Auswertung GENESIS-Datenbank 2024
Bauwerberanfragen im Jahr 2023	110 Anfragen von ortsansässigen wie externen Wohnbauinteressenten	Gemeinde Uettingen
Landes-/Regionalplanerische Einordnung der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandteil des allgemeinen, ländlichen Raumes mit besonderem Handlungsbedarf. ▪ Grenzlage zum Verdichtungsraum Würzburg. 	Regionalplan der Region Würzburg, Stand 2023

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eignung für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich (Ziel B II 1.5 RP2). ▪ Keine zentralörtlichen Funktionen. 	
Straßenverkehrs-anbindung der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage unmittelbar an der Bundesstraße B8 Würzburg – Marktheidenfeld. Entfernung nach Würzburg: ca. 19 km Entfernung nach Marktheidenf.: ca. 13 km ▪ Entfernung zur BAB 3, Anschlussstelle Helmstadt: ca. 6 km über die B8 <p>—> Sehr günstige Anbindung an das regionale Straßenverkehrsnetz</p>	www.bayernatlas.de
ÖPNV-Anbindung des Standorts	<p>Regelmäßig getaktete Busanbindungen nach Würzburg und Marktheidenfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Linie 402: Eisenheim – Würzburg – Marktheidenfeld ▪ Linie 480: Würzburg – Hettstadt – Greußenheim ▪ Linie 633: Marktheidenfeld – Würzburg ▪ Linie 8073: Böttigheim – Uettingen - Marktheidenfeld ▪ Zentrale Bushaltestellen in Uettingen: Hauptstraße und B8. 	Verkehrsunternehmens- Verbund Mainfranken GmbH, Angaben zum Liniennetz
Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde und Region	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stetig wachsendes Gewerbegebiet an der B8 und Wertheimer Straße; Erweiterung des Nahversorgungsangebots (Lebensmittelmarkt) an der B8 derzeit in Planung. ▪ Zentrale Nahversorgungsangebote an der B8 und der Hauptstraße. ▪ Räumliche Nähe zu überregional bedeutsamen Gewerbestandorten in Marktheidenfeld (Dillberg, Äußerer Ring, Nordring, Altfeld) 	Gemeinde Uettingen

1.2.2 Flächenpotenziale im Gemeindegebiet

Wohnbauflächenreserven im Flächennutzungsplan der Gemeinde Uettingen

Am nordwestlichen Siedlungsrand Uettingens, im Anschluss an die bestehenden Quartiere „Am Schneckenpfad“ und „Am Kirchberg“, sind im Flächennutzungsplan (Stand Juli 2006) großflächige Erweiterungsflächen für wohnbauliche Zwecke dargestellt. Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von 9,94 ha und wurde im Jahr 2006 noch ohne detailliert geführten Flächenbedarfsnachweis ausgewiesen. Eine bedarfsgerechte Teilfläche dieser Flächenbevorratung im Ortsrandbereich Uettingens soll nun bauleitplanerisch weiterentwickelt und zu wohnbaulichen Zwecken genutzt werden.

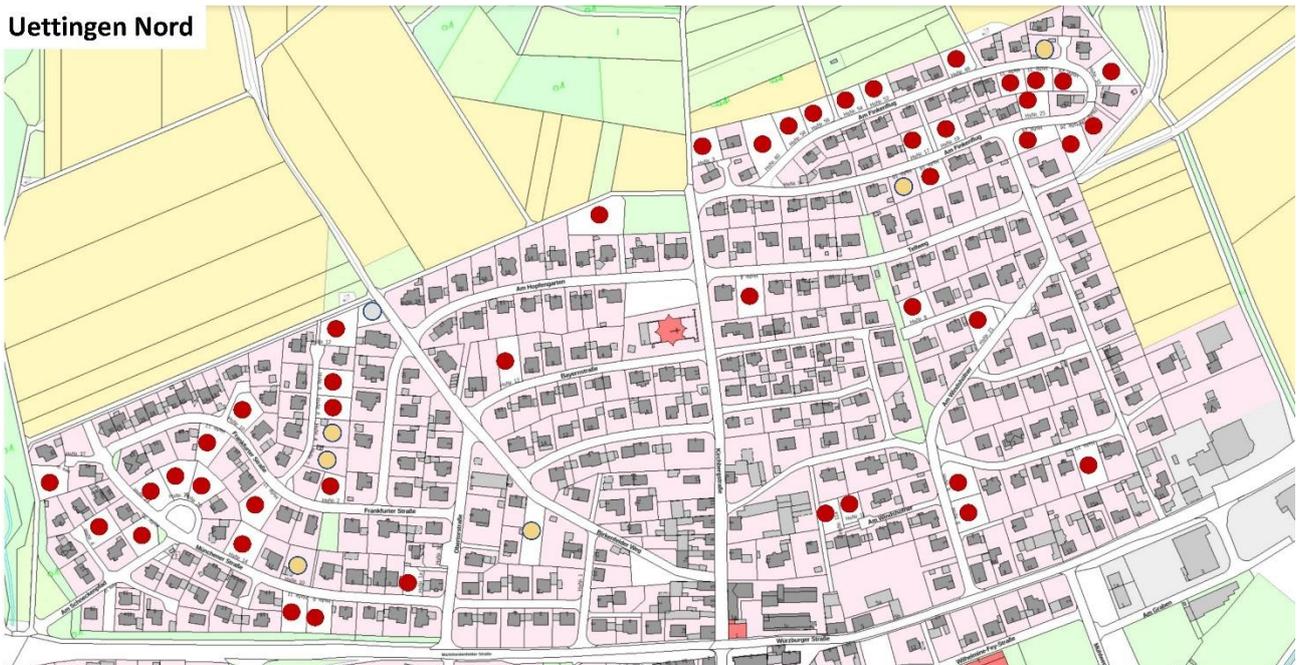


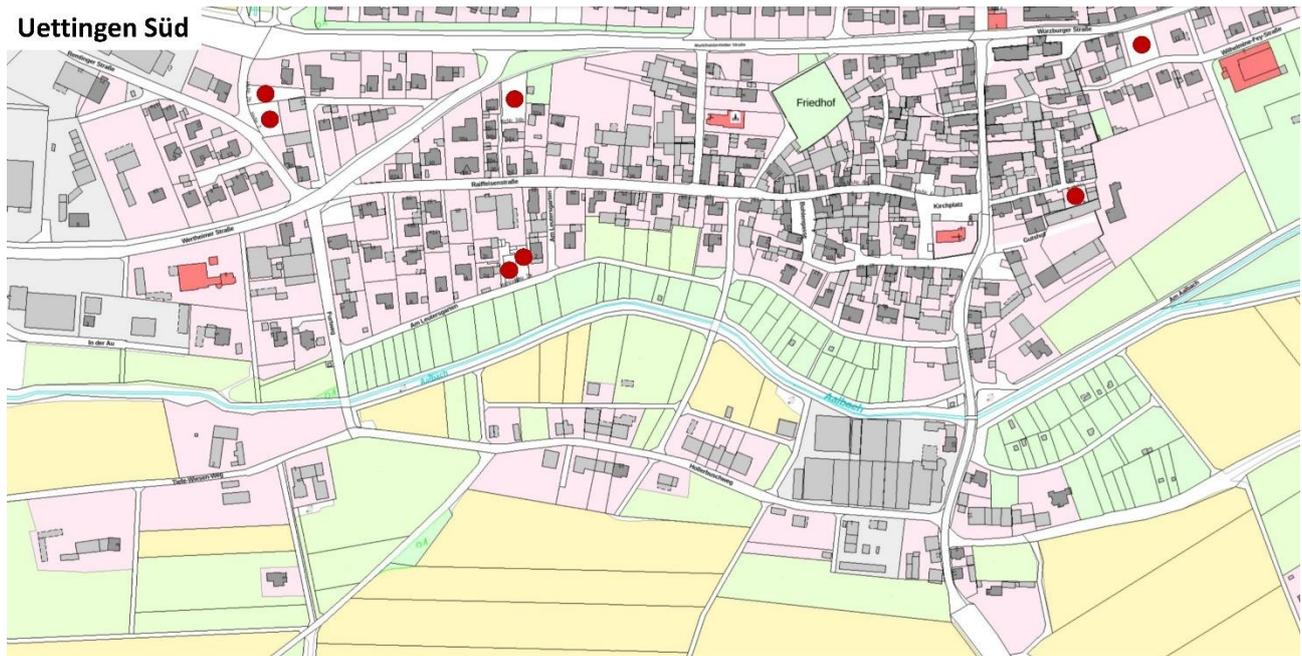
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Uettingen (Stand 05.07.2006)

Baureife Wohnbauflächenpotenziale im Gemeindegebiet

Im Gemeindegebiet Uettingen im Jahr 2023 insgesamt 52 unbebaute Baugrundstücke festzustellen, die sich durchweg im Privateigentum befinden. Hinzu kommen 6 Baugrundstücke (ebenfalls im Privateigentum stehend), die derzeit nur untergeordnet baulich genutzt werden (z. B. durch Garagen oder Gartenhäuser) und/oder in intensiv gestaltete Privatgartenanlagen einbezogen sind. Die Flächenpotenziale liegen deutlich überwiegend im nördlichen Gemeindegebiet und konzentrieren sich hier in den beiden Wohnquartieren „Am Schneckenpfad“ und „Am Finkenflug“:

Uettingen Nord





Baulücken im Gemeindegebiet Uettingen (rot: offene Bauplätze, orange: untergenutzte Bauplätze; Kartengrundlage: ALKIS-Daten Bayern 2023).

Die Kommune ist bemüht, die derzeit unbebauten Wohnbauflächen im Gemeindegebiet zu aktivieren und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. So wurden zuletzt im Jahr 2020 alle Eigentümer unbebauter Grundstücke zu einer kommunalen Infoveranstaltung eingeladen und über die örtliche Bedarfssituation und Bauflächenproblematik informiert. Mit Hilfe von Fragebögen wurde insbesondere die Verkaufsbereitschaft der einzelnen Grundeigentümer abgefragt. Zwar gingen Rückmeldungen von allen beteiligten Grundstückseigentümern ein, jedoch konnten in Folge der Eigentümeransprache lediglich 5 der 64 im Jahr 2020 unbebauten Grundstücke aktiviert und zwischenzeitlich einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Auch über mehrfaches Rückfragen seitens der Gemeindeverwaltung konnte die Verkaufsbereitschaft privater Grundeigentümer bislang nicht gesteigert werden. Zwischenzeitlich wurde ein weiteres Baugrundstück wohnbaulich genutzt. In den vergangenen 10 Jahren wurden nach Einschätzung der Gemeinde Uettingen etwa 10 % der privat bevorrateten Bauflächen bebaut.

Spätestens im kommenden Jahr plant die Gemeinde Uettingen eine erneute Eigentümeransprache, um die Flächenverfügbarkeit zu fördern und der bereits seit Jahren hohen Bauflächennachfrage im Gemeindegebiet gerecht zu werden.

Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet

In den vergangenen 10 Jahren wurden in Uettingen mehrere, großflächige Innenentwicklungsmaßnahmen eingeleitet und teilweise bereits abgeschlossen. Hierdurch konnten in zentraler Ortslage Konversionsflächen und Gebäudeleerstände zeitgemäß nachgenutzt und Bauflächen stärker verdichtet werden. Im Einzelnen handelt es sich dabei um die nachfolgend dargestellten Areale im Gemeindegebiet Uettingen:



A) Obertorstraße . B) Birkenfelder Weg . C) Kirchbergstraße . D) Ortsmitte . E) Würzburger Straße . F) Gutshof

Es handelt sich um private Entwicklungsmaßnahmen, die teilweise seitens der Gemeinde Uettingen durch den Zwischenerwerb und die Bereitstellung von Grundstücken unterstützt wurden. So sind sowohl neue Wohnflächen, als auch neue gewerbliche Nutzflächen in zentraler Ortslage entstanden, oder derzeit in Vorbereitung. Durch die Gemeinde Uettingen sollen zudem ergänzende PKW-Parkplätze an der Hauptstraße geschaffen werden.

Weitere Entwicklungspotenziale in zentraler Ortslage stehen derzeit nicht zur Verfügung. Auch leerstehende Wohngebäude, die für eine Revitalisierung genutzt werden könnten, sind der Gemeindeverwaltung Uettingen nicht bekannt.

1.2.3 Herleitung des Wohnbauflächenbedarfs

Der Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten im Zeitraum der geplanten Umsetzung des Bebauungsplans (bis 2024 - 2034) errechnet sich aus der prognostizierten Einwohnerzahl Uettingens und der zu erwartenden Belegungsdichte von zusätzlichen Wohneinheiten.

Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Uettingen verzeichnete in den vergangenen 10 Jahren einen deutlichen Bevölkerungszuwachs von etwa 4,5 % (83 Personen), der nahezu ausschließlich auf einen entsprechend hohen Geburtenüberschuss (natürliches Bevölkerungswachstum) zurückzuführen ist (vgl. Kapitel 1.2.1). Durch das bayer. LfStat (Demographie-Spiegel Bayern, Uettingen) wurde für Uettingen eine stagnierende Bevölkerungszahl im Zeitraum zwischen 2019 und 2033 prognostiziert (1.860 EW), während für den Landkreis Würzburg eine Bevölkerungszunahme um 1,6 % im Zeitraum zwischen 2022 und 2042 angenommen wird (vgl. Kapitel 1.2.1).

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung Uettingens in den vergangenen 4 Jahren (zwischen 2019 und 2023) weicht von diesen Prognosen jedoch bereits sehr deutlich ab: Im betreffenden Zeitraum konnte ein Bevölkerungszuwachs von 3,4 % registriert werden. Zwar ist auch dieser Entwicklungszeitraum von einem deutlichen Geburtenüberschuss (+28 Personen) geprägt, jedoch wird die recht auffällige Dimension des Bevölkerungswachstums durch zusätzliche Wanderungszugewinne in ähnlicher Größenordnung (+32 Personen) erreicht (vgl. Kapitel 1.2.1; Bayer. LfStat, Statistik kommunal 2023, Uettingen).

Teilweise könnte dieser Wanderungsgewinn auf Innenentwicklungsmaßnahmen zurückzuführen sein, die in den vergangenen Jahren von privater Seite durchgeführt wurden und zusätzlichen Wohnraum bedingten (Gutshofareal). Ob Wanderungszugewinne künftig stärker als bisher vor Ort gehalten werden können, oder gar weiter gesteigert werden können, wird sehr wahrscheinlich auch vom örtlichen Wohnungs- und Bauflächenangebot (Möglichkeiten der langfristigen Lebensmittelpunktgestaltung) abhängen. In den vergangenen 10 Jahren zeigten sich sehr dynamische, wellenartige Wanderungsprozesse (hohe Zuzugszahlen – hohe Fortzugszahlen; vgl. Kapitel 1.2.1), die für die Gemeinde durchaus hohes Wachstumspotenzial bergen. Das hohe Wachstumspotenzial zeigt sich auch anhand der Bauwerberanfragen, die der Gemeinde Uettingen derzeit vorliegen. Insgesamt liegen derzeit 110 Bauwerberanfragen vor, die sowohl von bereits mehrjährig ortsansässigen Personen, als auch von Interessenten stammen, die bislang noch nicht, oder erst seit Kurzem in Uettingen ansässig sind.

In Uettingen war im vergangenen Jahrzehnt eine deutliche Zunahme des Durchschnittsalters der Bevölkerung festzustellen (41,7 Jahre in 2013, 44,0 Jahre in 2022) – eine Entwicklung, die sich in kommenden Jahren weiter fortsetzen und sich in einer Reduktion des langjährig hohen Geburtenüberschusses niederschlagen dürfte; so wird für das Jahr 2033 ein Durchschnittsalter von etwa 46,2 Jahren angenommen (bayer. LfStat, Demographie-Spiegel Bayern, Uettingen) und für den Landkreis Würzburg insgesamt ein Durchschnittsalter von 46,5 Jahren im Jahr 2042 prognostiziert (bayer. LfStat, Demographie-Spiegel Bayern, Lkr. Würzburg). Insbesondere der Anteil der älteren Bevölkerungsgruppe ab 60 Jahren dürfte in Uettingen bis 2033 deutlich zunehmen.

Im Vergleich zum Landkreis Würzburg insgesamt, weist Uettingen jedoch einen höheren Anteil von Kindern unter 6 Jahren (7,0 % gegenüber 6,1 % im Lkr. WÜ) und der zugehörigen Elterngeneration zwischen 25 und 40 Jahren (18,0 % gegenüber 17,6 % im Lkr. WÜ) auf; auch die „künftige Elterngeneration“ zwischen 18 und 30 Jahren ist in Uettingen etwas stärker ausgeprägt (12,5 % gegenüber 11,8 % im Lkr. WÜ). Dies deutet auf eine hohe Attraktivität Uettingens für junge Familien hin.

Die besonders günstige Verkehrsanbindung Uettingens (Straßenverkehrsnetz wie ÖPNV), die örtlichen Nahversorgungsstrukturen und die räumliche Nähe zur Bezirkshauptstadt Würzburg sowie zum regional bedeutsamen Gewerbestandort Marktheidenfeld (vgl. Kapitel 1.2.1) stellen zudem sehr günstige Grundvoraussetzungen für einen langfristig interessanten Wohnstandort im Landkreis Würzburg dar. Ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt an der B8, der derzeit bauleitplanerisch vorbereitet und auch vom Planungsgebiet aus gut fußläufig zu erreichen sein wird, dürfte die Attraktivität Uettingens als Wohnstandort im Grenzbereich zum Verdichtungsraum nochmals steigern.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Indikatoren und Tendenzen ist eine stagnierende Bevölkerungszahl in Uettingen (wie seitens des bayer. LfStat bis 2033 prognostiziert) in den nächsten 10 Jahren sehr unwahrscheinlich. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass sich auch in den kommenden Jahren deutliche Bevölkerungszuwächse einstellen werden, deren tatsächliche Höhe künftig stärker als bisher auch von Wanderungsbilanzen bestimmt sein dürfte.

Angesichts der dynamischen Bevölkerungsentwicklung Uettingens in den vergangenen Jahren ist die Festlegung eines konkreten Wachstumsfaktors nur schwer möglich. Aus Sicht der Gemeinde Uettingen ist es realistisch, während des Umsetzungszeitraumes des vorliegenden Bebauungsplanes (Vollbelegung bis spätestens 2034) zumindest einen großen Teil des Bevölkerungszuwachses in den vergangenen 10 Jahren anzunehmen. Dies insbesondere dann, wenn neben einer positiven, natürlichen Bevölkerungsentwicklung künftig auch Wanderungszugewinne stärker als bisher vor Ort gehalten werden können (in den vergangenen 10 Jahren lagen Zu- und Fortzüge ausgeglichen auf hohem Niveau, die Wachstumspotenziale konnten nicht genutzt werden).

Insofern wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ein Bevölkerungszuwachs zwischen 2024 und 2034 (Prognose- und Planungszeitraum) um

mind. 4,0 % angenommen: 1.924 EW —> 2.001 EW (+ 77 EW).

Durchschnittliche Haushaltsgröße in Uettingen, Belegung der Wohneinheiten

In den vergangenen 10 Jahren zeigten sich keine nennenswerten Veränderungen der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Uettingen. Sie lag 2013 wie 2023 bei **2,15 Personen je Wohneinheit** (vgl. Kapitel 1.2.1). Vor diesem Hintergrund werden auch für den gesamten Umsetzungszeitraum des vorliegenden Bebauungsplanes keine nennenswerten Veränderungen dieser Belegungsdichte angenommen.

Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten im Gemeindegebiet

Für den Umsetzungszeitraum des vorliegenden Bebauungsplanes (Vollbelegung des Plangebietes bis 2034) ergibt sich zusammenfassend mindestens folgender Bedarf an Wohneinheiten im Gemeindegebiet Uettingen:

Bevölkerungszugewinn um 77 Personen / 2,15 Personen je Wohneinheit = 36 Wohneinheiten (WE).

Geht man davon aus, dass in den kommenden 10 Jahren etwa 10 % der im Gemeindegebiet vorhandenen Wohnbauflächenreserven aktiviert (vgl. Kapitel 1.2.2) und hierdurch etwa 6 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden können, verbleibt ein angenommener Bedarf von **mindestens 30 Wohneinheiten**.

1.3 Strategische Ansätze der Siedlungsentwicklung Uettingens

Kurzfristige Siedlungsstrategie zur Bewältigung des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf von mindestens 30 Wohneinheiten kann innerhalb des Planungszeitraumes (ca. 10 Jahre) nicht durch die Aktivierung offener Bauplätze, durch Nachverdichtungen, oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung bewältigt werden (vgl. Kapitel 1.2). Daher ist vorgesehen, eine Teilfläche der im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan bevorrateten Wohnbaufläche am Kirchberg für die weitere Siedlungsentwicklung Uettingens in Anspruch zu nehmen.

Die Ortslage Uettingen ist durch einen dichtstrukturierten Ortskern südlich der Bundesstraße B8 gekennzeichnet, an den sich nach Norden lockere, überwiegend wohnbaulich geprägte Siedlungserweiterungen anschließen. Diese von innen nach außen abnehmende, städtebauliche Körnung bzw. Dichte des Siedlungskörpers gilt es auch im Rahmen der künftigen Siedlungsentwicklung Uettingens grundsätzlich zu bewahren. Vor diesem Hintergrund soll der Wohnbauflächenbedarf im Planungsgebiet durch eine zusätzliche Einzel- und Doppelhausbebauung bewältigt werden, die auch mit der bestehenden Siedlungsstruktur am Schneckenpfad harmoniert. Zudem handelt es sich hierbei um die vor Ort besonders stark nachgefragte Siedlungsform, was insbesondere aus den zahlreichen Bauwerberanfragen hervorgeht, die der Gemeinde Uettingen derzeit vorliegen. Jedoch soll die Einzel- und Doppelhausbebauung deutlich flächensparender als in den bereits bestehenden Wohnquartieren „Am Schneckenpfad“ oder „Am Finkenflug“ umgesetzt werden. Während im Wohnquartier „Am Schneckenpfad“ unmittelbar südlich des Planungsgebietes vielfach Baugrundstücksflächen zwischen 700 und 900 m² vorzufinden sind, sollen im Planungsgebiet deutlich geringere Grundstücksflächen zwischen 350 und 600 m² realisiert werden.

Der Planungsraum ist fußläufig unmittelbar an das Gewerbequartier zwischen der Marktheidenfelder und der Wertheimer Straße angebunden, in welchem die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) geplant ist (Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes laufend). Auch die bestehenden Einzelhandelsstrukturen an der Würzburger Straße können vom Planungsraum ausgehend gut über Fuß- oder Radwege erreicht werden. Insofern zeichnet sich das Planungsgebiet durch eine gute Nahversorgungssituation aus.

Über die Bundesstraße B8, die Uettingen nur etwa 250 m südlich des Planungsraumes quert, ist das Planungsgebiet hervorragend an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Auch die Anbindung an den örtlichen/überörtlichen ÖPNV ist noch vergleichsweise günstig einzustufen. Wichtige Bushaltestellen an der Würzburger Straße können bei Wegstrecken von etwa 800 m noch gut fußläufig erreicht werden.

Seitens der Gemeinde Uettingen werden in Folge der Plangebietsentwicklung keine größeren Bevölkerungsverlagerungen innerhalb des Siedlungsgebietes erwartet, die zu einer Erosion/Verödung von bestehenden Siedlungsquartieren, insbesondere auch Altortlagen südlich der B8 beitragen könnten (sog. Donut-Effekt). Gründe hierfür liegen vor allem in folgenden Aspekten:

- Ein großer Teil der Bauwerberanfragen, die der Gemeinde Uettingen derzeit vorliegen, gehen von bislang nicht ortsansässigen Personen und Familien aus.
- In den vergangenen Jahren ergaben sich in Uettingen keine nennenswerten Gebäudeleerstände. Kurzfristig leerstehende Bausubstanz (z. B. in Folge von Umzügen oder Sterbefällen) wurde meist innerhalb weniger Monate reaktiviert.

Gründe hierfür dürften in der günstigen Lage Uettingens nahe des Verdichtungsraumes Würzburg (Siedlungsdruck) und im vergleichsweise guten Erhaltungszustand der bestehenden Bausubstanz zu sehen sein.

- Der Siedlungskern Uettingens ist durch eine günstige Nahversorgungssituation, Freizeit-/Sportangebote und südlich der B8 auch durch ruhige, attraktive Wohnlagen gekennzeichnet. Eine problematische Leerstandssituation oder gar Anzeichen von Erosionsprozessen sind nicht auszumachen. Vielmehr waren in den vergangenen Jahren regelmäßig private Gebäudesanierungen, -umbauten und -erweiterungen zu verzeichnen. Auch durch die Gemeinde Uettingen wurden in den vergangenen Jahren umfassende Straßenraumsanierungen umgesetzt, die die Wohnqualität erheblich steigerten.
- Die deutlich großflächigeren Siedlungserweiterungen der letzten Jahrzehnte „Am Schneckenpfad“ und „Am Finkenflug“ gingen nicht mit Erosionsprozessen in bestehenden Quartieren, insbesondere in Altortlagen einher.

Strategische Ansätze der mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung Uettingens

Wie vorangehend bereits angeführt, ist die Ortslage Uettingen durch einen dichtstrukturierten Ortskern südlich der Bundesstraße B8 gekennzeichnet, an den sich nach Norden lockere, überwiegend wohnbaulich geprägte Siedlungserweiterungen anschließen. Diese von innen nach außen abnehmende, städtebauliche Körnung bzw. Dichte des Siedlungskörpers soll auch mit Blick auf die mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung grundsätzlich bewahrt werden.

Jedoch werden seitens der Gemeinde Uettingen auch in den kommenden Jahrzehnten weitere Bevölkerungszuwächse erwartet, insbesondere aufgrund der besonders günstigen Lage Uettingens im Grenzbereich zum Verdichtungsraum Würzburg, der günstigen Versorgungssituation und der hierdurch bedingten Wanderungsprozesse. Gleichzeitig gilt es mit dem Schutzgut Fläche in besonderem Maße schonend bzw. sparend umzugehen und dem Wohnbauflächenbedarf künftig verstärkt durch Nachverdichtungen oder Umnutzungen im Innenbereich zu begegnen.

Vor diesem Hintergrund werden seitens der Gemeinde Uettingen derzeit die folgenden strategischen Ansätze bei der mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung verfolgt:

- Aktivierung der offenen Baulücken in den bestehenden Siedlungserweiterungen, indem die regelmäßigen Flächeneigentümeransprachen fortgesetzt werden, zwischen Flächeneigentümern und Bauwerbern vermittelt wird und Möglichkeiten des Zwischenerwerbs von offenen Bauplätzen durch die Gemeinde geprüft werden.
- Nutzung des Allgemeinen Vorkaufsrechts gem. § 24 BauGB bei unbebauten Grundstücken, sofern deren künftige (zweckmäßige) Bebauung nicht sichergestellt werden kann, oder es sich um sehr großflächige Baugrundstücke handelt, deren Teilung vor dem Hintergrund aktueller Flächenanforderungen sinnvoll ist.
- Überprüfung der langjährig rechtskräftigen Bebauungspläne im Gemeindegebiet, insbesondere der B-Pläne „Am Schneckenpfad“ und „Am Finkenflug“, im Hinblick auf Nachverdichtungsoptionen in bestehenden Wohnquartieren. Ggf. können städtebaulich verträgliche Nachverdichtungsprozesse durch Planänderungen oder auch durch Planaufhebungen längerfristig angestoßen werden. Hierbei gilt es vor allem die zentrumsnahen Teilräume zu fokussieren, in welchen bauliche Verdichtungen vorrangig angestrebt werden sollen.
- In Folge der in den vergangenen Jahren durchgeführten oder eingeleiteten Innenentwicklungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 1.2) bestehen derzeit keine Gebäudeleerstände oder Konversionsareale, die für Wohn- oder Mischnutzungen reaktiviert werden könnten. Sollten sich im Bereich der Altortlagen künftig jedoch weitere Entwicklungspotenziale ergeben, so werden wohn- oder gewerbebauliche Nachnutzungsmöglichkeiten durch die Gemeinde Uettingen geprüft, oder private Initiativen positiv begleitet.
- Mit Blick auf das sukzessive ansteigende Durchschnittsalter der Uettinger Bevölkerung (vgl. Kapitel 1.2.3) gilt es künftig verstärkt seniorengerechte Wohnformen im Siedlungsraum zu fördern. Ein wichtiger Schritt konnte diesbezüglich vor Kurzem durch die Projektierung eines Seniorenzentrums in der Ortsmitte Uettingens bereits gemacht werden. Künftig sollen weitere, möglichst zentrumsnah gelegenen Potenziale für entsprechende Angebote (Senioren-Wohngemeinschaften, betreutes Wohnen u. Ä.) ermittelt und planerisch angegangen werden.

- Mittelfristig ist auch eine Überarbeitung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Uettingen auf Grundlage einer fundierten Flächenbedarfsermittlung für einen Prognosezeitraum von etwa 15 Jahren vorgesehen. Hierbei gilt es insbesondere die Größenordnung der derzeit dargestellten Wohnbauflächen-erweiterungen am Kirchberg unter Berücksichtigungen der angestrebten Nachverdichtungsprozesse im Innenbereich zu überprüfen.

1.4 Rechtsgrundlagen und Verfahrenshinweise

Allgemeine Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung

Die verbindliche Bauleitplanung ist sowohl im Bundesbaugesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland (BauGB) als auch der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verankert. Gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB sind der Bauleitplanung folgende Leitlinien zugrunde zu legen:

- Die städtebaulich geordnete Entwicklung ist zu gewährleisten.
- Die Bodennutzung ist im Hinblick auf Belange und Interessen der Allgemeinheit sozialgerecht auszurichten.
- Die Umwelt ist als Lebensgrundlage und –raum zu sichern.
- Die natürlichen Lebensgrundlagen in Form der Bestandteile des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes sind zu schützen und zu entwickeln.

Die Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung wird dann erforderlich, wenn städtebaulich ordnende oder entwickelnde Vorhaben angestrebt werden. Eine genaue Definition der Situation, die eine Planaufstellung erfordert, ist im BauGB jedoch nicht vorgegeben, so dass das Planerfordernis im Ermessen der Kommunen liegt.

Grundsätzlich besteht im Rahmen der Bauleitplanung das sogenannte Ableitungsgebot, also die bauplanungsrechtliche Vorgabe einen Bebauungsplan, bestehend aus rechtsverbindlichen Festsetzungen und informellen Hinweisen, aus Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes abzuleiten (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Inhaltlich sind die rechtsverbindlichen Aussagen der Bebauungsplanung an vorhabenbedingten Planungserfordernissen, bzw. Ordnungs- und Entwicklungszielen der Kommune auszurichten und nach Maßgabe des in § 9 BauGB abschließend definierten Festsetzungskataloges zu entwickeln. Darüber hinausgehend werden im vorliegenden Bebauungsplan Bauvorschriften auf Grundlage von Art. 81 BayBO definiert.

Den zeichnerisch und textlich gefassten Festsetzungen, Bauvorschriften und Hinweisen wird vorliegende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt, die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Bebauungsplanung in angemessener Detailschärfe darlegt. Integraler Bestandteil der Planbegründung ist ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB, in welchem alle planbedingten Umweltauswirkungen auf Grundlage einer schutzgutübergreifenden Umweltanalyse erfasst und bewertet werden.

Verfahrenshinweise zum Bauleitplanverfahren

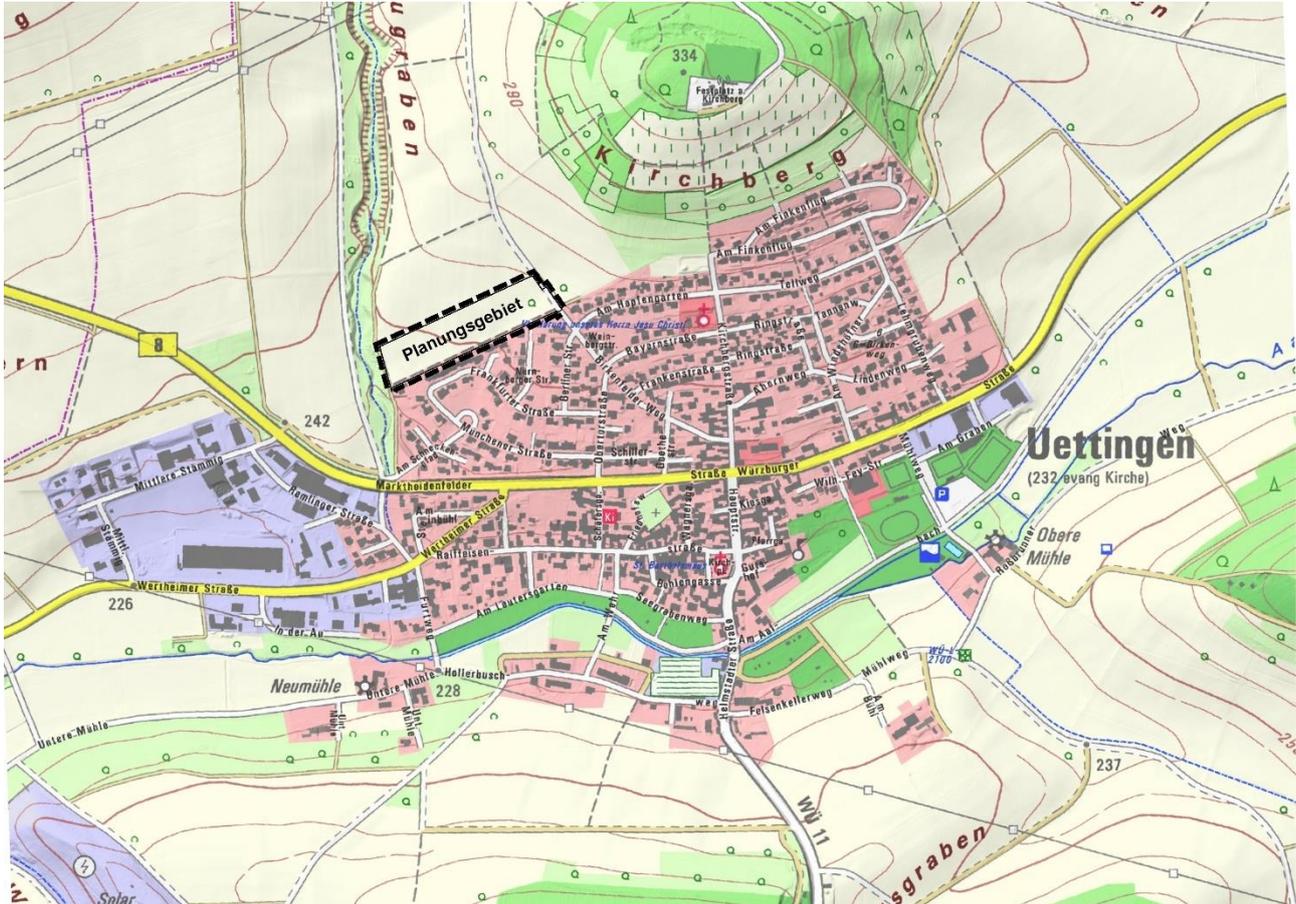
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gem. Teil 1 BauGB einschl. verfahrensbegleitender Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG werden im Rahmen einer verfahrensbegleitenden saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) abgeleitet und in die Bauleitplanung eingebunden.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB wurde durch die Gemeinde Uettingen in einer Sitzung des Gemeinderates am 08.02.2023 gefasst.

Die geplanten Festsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung harmonisieren mit den Darstellungen des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Uettingen i. d. F. vom 05.07.2006 (7. Änderung des FNP). Die Planaufstellung erfüllt demnach die Anforderungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (Ableitungsgebot).

1.5 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

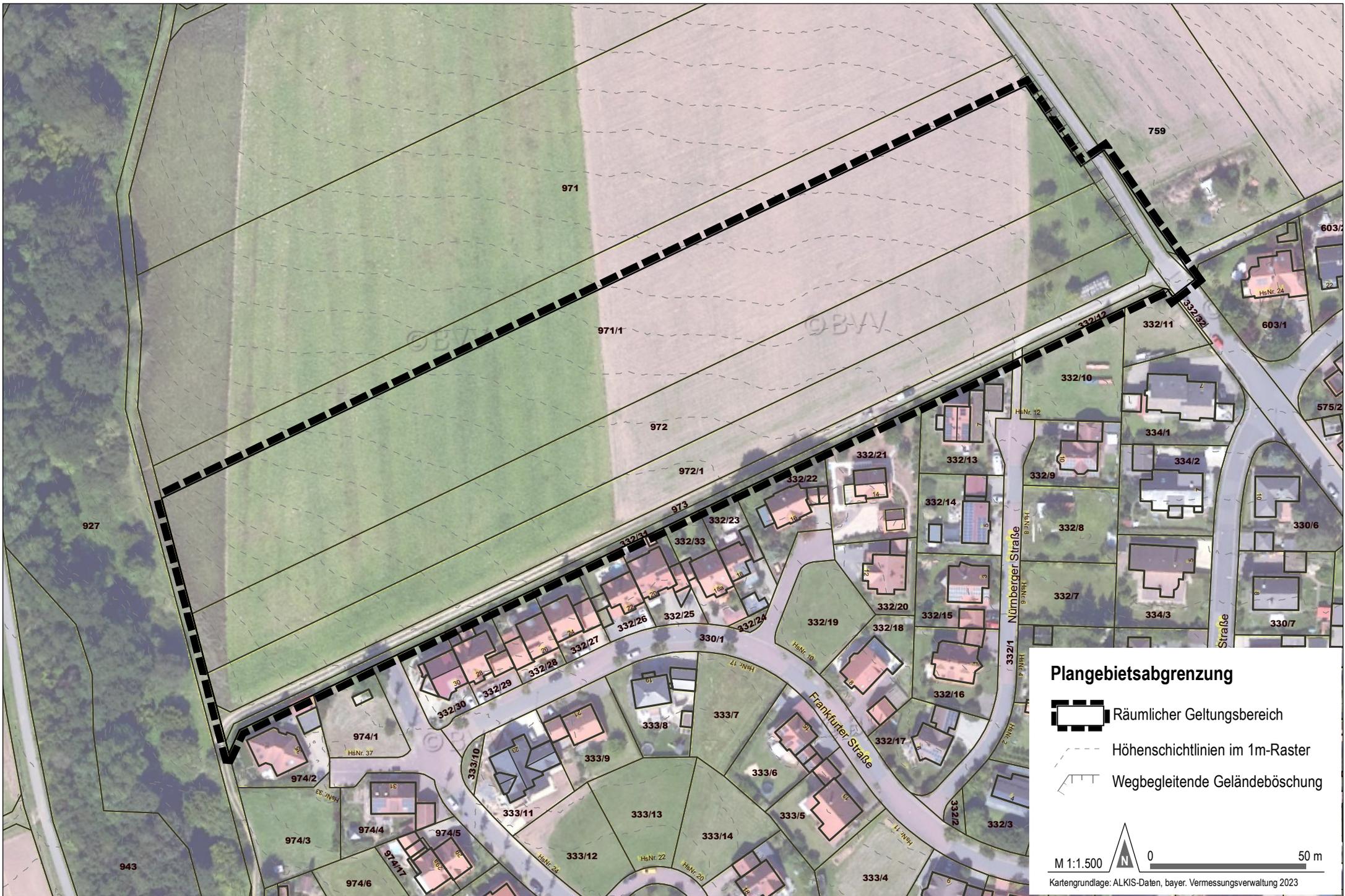
Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bauungs- und Grünordnungsplanes ist am nordwestlichen Siedlungsrand Uettingens gelegen und umfasst eine Gesamtfläche von etwa 2,53 ha. Unmittelbar südlich grenzt das bestehende Wohnquartier „Am Schneckenpfad“, westlich der markante Saugraben mit seinen landschaftsprägenden Gehölzbeständen an. Über den Birkenfelder Weg im Osten und die Münchener Straße im Westen ist das Plangebiet verkehrlich angebunden. Der Planungsraum ist derzeit ackerbaulich geprägt, umfasst am Birkenfelder Weg jedoch auch eine Obstbaumgruppe mittlerer Altersklasse auf Extensivgrünland.



Lage des Planungsgebietes am nordwestlichen Siedlungsrand Uettingens (Kartengrundlage: DTK25, bayer. LDBV 2023)

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches kann anhand der nachfolgenden Kartendarstellung (teillächenscharf) nachvollzogen werden. Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Uettingen ganz- oder teilflächig in das Planungsgebiet einbezogen:

332/1 (Tfl.), 332/12, 332/31, 332/32 (Tfl.), 432 (Tfl.), 757 (Tfl.), 759 (Tfl.), 971/1 (Tfl.), 972, 972/1, 973.



Plangebietsabgrenzung

-  Räumlicher Geltungsbereich
-  Höhengschichtlinien im 1m-Raster
-  Wegbegleitende Geländeböschung

M 1:1.500  0  50 m
 Kartgrundlage: ALKIS-Daten, bayer. Vermessungsverwaltung 2023

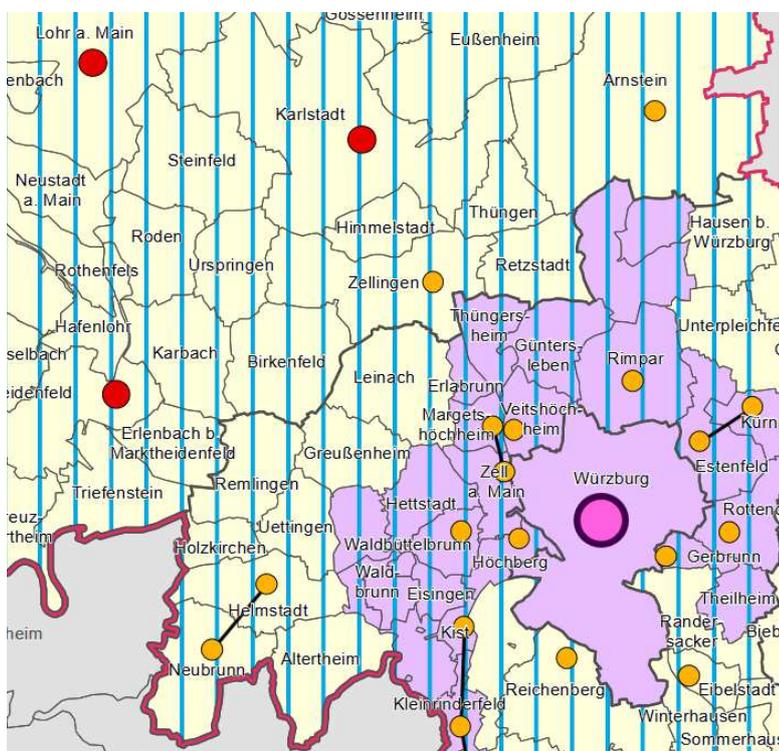
1.6 Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Rahmen kommunaler Bauleitplanverfahren sind eine Reihe unterschiedlicher Planungsvorgaben und planerischer Richtlinien zu berücksichtigen oder zu beachten. Im Nachfolgenden sollen diese in ihrer Rechtswirkung skizziert und im Hinblick auf relevante Aussagen für den Bebauungs- und Grünordnungsplan ausgewertet werden.

Landes- und Regionalplanung

Zielbestimmungen der Raumordnungspläne (Landesentwicklungsprogramm mit Landschaftsprogramm sowie Regionalplan mit Landschaftsrahmenplan) stellen übergeordnete Planungsleitsätze, also verbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung dar.

Der Regionalplan für die Planungsregion Würzburg wurde erstmals am 01.12.1985 aufgestellt und seither mehrfach themenbezogen fortgeschrieben. Auf Grundlage der aktuellsten Planfassungen können folgende, planerisch besonders relevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung zusammengestellt werden:



Die Gemeinde Uettingen ist Bestandteil des allgemeinen ländlichen Raumes der Planungsregion und hier einem „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ zugeordnet (blaue Strichsignatur in nebenstehendem Kartenauszug). Sie grenzt unmittelbar an den Verdichtungsraum Würzburg (violette Flächendarstellung) an.

Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“
des Regionalplanes der Region Würzburg,
Stand 03.02.2023

- Der Kirchberg und sein Umfeld, einschl. der offenen Landschaftsteile unmittelbar östlich des Planungsgebietes sind als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um ein Gebiet, in dem Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt. Vor allem bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen, z. B. der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen, kommt dies zum Tragen. Der Planungsraum selbst ist kein Bestandteil des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.
- Etwa 1,25 km nördlich des Planungsgebietes ist ein Vorranggebiet zur Windkraftnutzung ausgewiesen (WK 16, Nördlich Uettingen). In den Vorranggebieten für die Errichtung von raumbedeutsamen Windkraftanlagen hat die Nutzung der Windenergie Vorrang gegenüber anderen konkurrierenden Nutzungsansprüchen. In den Vorranggebieten für Windkraftnutzung sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese mit der Windkraftnutzung nicht vereinbar sind (Kap. B X 5.1.3 RP WÜ).
- In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet. Dabei hat sie den besonderen Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes Rechnung zu tragen.

Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.

(Kap. B II 1.1 RP WÜ).

- Folgende Gemeinden sind für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig:

alle zentralen Orte, daneben die Gemeinden Eisingen, Markt Einersheim, Gräfendorf, Güntersleben, Hafenlohr, Hausen bei Würzburg, Hettstadt, Kist, Kürnach, Leinach, Mainbernheim, Mainstockheim, Remlingen, Rieneck, Theilheim, Thüngen, Uettingen, Unterpleichfeld (Kap. B II 1.5 RP WÜ).

- In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. Dabei sind vor allem bandartige Siedlungsentwicklungen im Maintal und seinen Seitentälern im Verdichtungsraum zu vermeiden (Kap. B II 2.1 RP WÜ).
- Auf eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sowie zwischen Wohnbebauung und Bebauung für Industrie und Gewerbe soll hingewirkt werden (Kap. B II 3.1.5 RP WÜ).
- Es ist darauf hinzuwirken, dass die Landwirtschaft auf den Standorten mit günstigen natürlichen und strukturellen Rahmenbedingungen, also insbesondere auf den mainfränkischen Platten und in den Gaugebieten, unter Beachtung der Erfordernisse der Nachhaltigkeit möglichst ungehindert wirtschaften kann. Dabei sind auch die Erfordernisse der ökologischen Landwirtschaft zu berücksichtigen.

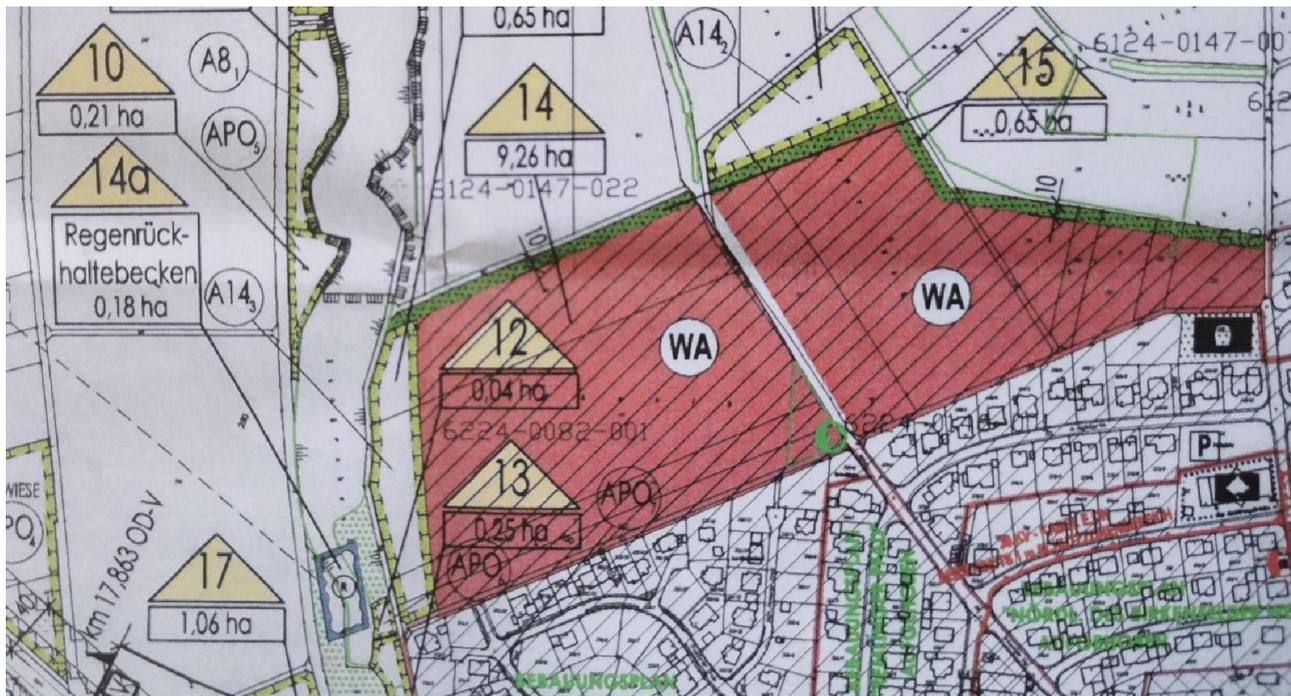
Dazu ist insbesondere anzustreben, dass Flächen günstigen Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft nur im unumgänglichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (Kap. B III 2.1 RP WÜ).

Vorbereitende Bauleitplanung

Die vorbereitende Bauleitplanung ist durch die allgemeine Behördenverbindlichkeit gekennzeichnet und beinhaltet, insbesondere für die allgemeinverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplanung einer Kommune, direkte Planungsvorgaben.

In der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Uettingen (7. Planänderung, Stand 05.07.2006) ist das Planungsgebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt und Bestandteil eines großräumigen, wohnbaulichen Entwicklungsbereiches am nordwestlichen Siedlungsrand Uettingens (Fortreibungsbereich 14 in nachstehendem Kartenauszug). Lediglich der westliche Grenzbereich des Plangebietes ist eine geplante Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einbezogen (Kompensationsfläche, grüne T-Linie in nachstehendem Kartenauszug).

Auch ein Regenrückhaltebecken im Bereich des Saugrabens, das im Zusammenhang mit der geplanten Abführung von Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet von Bedeutung ist, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan verankert. Vor diesem Hintergrund erfolgt die vorliegende Planaufstellung entsprechend den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (Ableitungsgebot).



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Uettingen (Stand 05.07.2006)

Verbindliche Bauleitplanung

Unmittelbar südlich des Planungsgebietes grenzt das Wohnquartier „Am Schneckenpfad“ an, das auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Schneckenpfad“ i. d. F. vom 13.04.1992 entwickelt wurde. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bauleitplans wird durch vorliegende Planung lediglich im Bereich eines öffentlichen Entwässerungsgrabens (Fl.Nr. 332/31) überlagert, der künftig in ein allgemeines Wohngebiet einbezogen werden soll.

Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen

Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen gemäß Kapitel 4 BNatSchG i. V. m. den Teilen 3 und 4 BayNatSchG sowie wasserrechtliche Vorgaben gemäß § 51 WHG stellen gegenüber der kommunalen Bauleitplanung höherrangige Rechtsvorschriften dar, die im Rahmen der örtlichen Gesamtplanung grundsätzlich zu beachten sind.

Folgende Schutzbestimmungen sind im Rahmen der vorliegenden Planung zu beachten:

- Amtlich kartierte Biotopstrukturen



Der bestehende Streuobstbestand auf Extensivgrünland am Birkenfelder Weg ist im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung unter der Objektnummer 6224-0146-001 „Streuobstbestände südlich und östlich Uettingen“ erfasst.

Auch die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden, naturnahen Gehölzbestände am Saugraben sind unter der Objektnummer 6224-0082-001 als Biotopstrukturen registriert.

Amtlich kartierte Biotopstrukturen (farbig hinterlegte Teilflächen) im Planungsraum (Kartengrundlage: bayer. LfU 2023)

Ein gesetzlicher Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 23 BayNatSchG besteht für die bestehende Streuobstparzelle am Birkenfelder Weg nicht, insbesondere da die Strukturen im Nahbereich des Siedlungsraumes liegen, kleinflächig ausgebildet sind und nicht mit artenreichen Grünlandbeständen verzahnt sind.

- Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Unmittelbar westlich des Planungsgebietes ist der markante Saugraben, auch Stämmigraben bezeichnet gelegen, der einschl. seiner naturnahen Begleitstrukturen als Geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 29 BNatSchG festgesetzt ist. Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete i. S. von Kapitel 4 BNatSchG sind im Plangebiet wie auch in dessen Umfeld nicht festgesetzt und planerisch nicht betroffen.

- Artenschutzrechtlich bedeutsame Tier- und Pflanzenvorkommen

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden im Jahr 2022 zoologische Grundlagenermittlungen durchgeführt (vgl. Anlage 2, saP). Hierbei konnte im Bereich der offenen Feldfluren am Kirchberg ein Vorkommen der deutschland- wie bayernweit gefährdeten Feldlerche festgestellt werden, das planerisch zu beachten ist. Im weiteren Umfeld des Plangebietes konnte zudem die in Bayern gefährdete Zauneidechse nachgewiesen werden, deren Habitate durch die vorliegende Planung jedoch nicht betroffen sind (vgl. Kapitel B 3.6, sowie Anlage 2, saP). Die Kartierungsergebnisse fließen unmittelbar in die vorliegende Bauleitplanung ein.

- Wasserrechtliche Schutzbestimmungen

Wasserrechtliche Schutzbestimmungen (Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) bestehen im Planungsgebiet oder dessen Umfeld derzeit nicht.

2 Bestandssituation

2.1 Bestehende Flächennutzungen im Planungsgebiet



Das Planungsgebiet ist derzeit von einer intensiven, ackerbaulichen Flächennutzung geprägt (1). Lediglich in den westlichen und östlichen Grenzbereichen sind extensivere Nutzungen in Form einer mehrjährigen Ackerbrache (2) am Saugraben und eines Streuobstbestands mittlerer Altersklasse auf Extensivgrünland (3) am Birkenfelder Weg ausgebildet.

Verkehrlich ist der Planungsraum derzeit über den vollversiegelten Birkenfelder Weg im Osten (4) und einen teilversiegelten Feldwirtschaftsweg (5) im südlichen Grenzbereich erschlossen.

Der betreffende Feldwirtschaftsweg ist an die Münchener Straße (6), die Nürnberger Straße (7), den Birkenfelder Weg und einen untergeordneten Feldwirtschaftsweg am Saugraben angebunden. Im südlichen Grenzbereich des Planungsgebietes verläuft ein wegbegleitender Entwässerungsgraben (5), der anfallendes Außenbereichswasser im Falle von stärkeren Niederschlägen in den benachbarten Saugraben abführt.

2.2 Erschließung des Plangebietes

Das Planungsgebiet ist derzeit über den Birkenfelder Weg im Osten und die Münchener Straße im Südwesten an das örtliche Straßennetz Uettingens angebunden. Hinzu kommen fußläufige Anbindungen an die Nürnberger Straße und an einen Feldwirtschaftsweg im westlichen Grenzbereich des Plangebietes.

Die verkehrliche Erschließung den geplanten Wohnquartiers soll durch einen Ausbau der Münchener Straße und des Birkenfelder Weges sowie durch die Neuanlage einer mittig im Plangebiet verlaufenden Straßenspanne erfolgen. Ergänzend sollen fußläufig nutzbare Querverbindungen berücksichtigt werden.

Sowohl in der Münchener Straße, als auch im Birkenfelder Weg sind Anbindungsmöglichkeiten an die örtliche Trinkwasserversorgung und das bestehende Mischkanalsystem Uettingens gegeben. Kurzstreckig verlaufen bestehende Trinkwasser- und Mischkanalleitungen im südöstlichen Grenzbereich des Plangebietes (Feldwirtschaftsweg zwischen Nürnberger Straße und Birkenfelder Weg).

Vorgesehen ist, das Plangebiet im Trennsystem zu erschließen und anfallendes (unbelastetes) Niederschlagswasser in den benachbarten Saugraben einzuleiten. Eine entsprechende Einleitungsgenehmigung wurde durch die Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Würzburg bereits am 03.05.2022 erteilt. Anfallendes Schmutzwasser soll über das bestehende Mischwasserkanalsystem in der Münchener Straße abgeführt werden.

2.3 Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes

Unmittelbar südlich des Planungsgebietes grenzt das Siedlungsquartier „Am Saugraben“ an, das als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO einzuordnen ist und in den vergangenen etwa 30 Jahren entwickelt wurde. Nördlich und nordöstlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die in den steileren Hanglagen am Kirchberg in teils strukturreiche Obstbestände, artenreiche Grünlandbestände und kleinflächige Rebkulturen übergehen.

Westlich des Plangebietes verläuft der Saugraben (auch als Stämmiggraben bezeichnet), ein markanter, periodisch wasserführender Graben mit einzelnen Wasserrückhaltungen und begleitenden Gehölzbeständen.

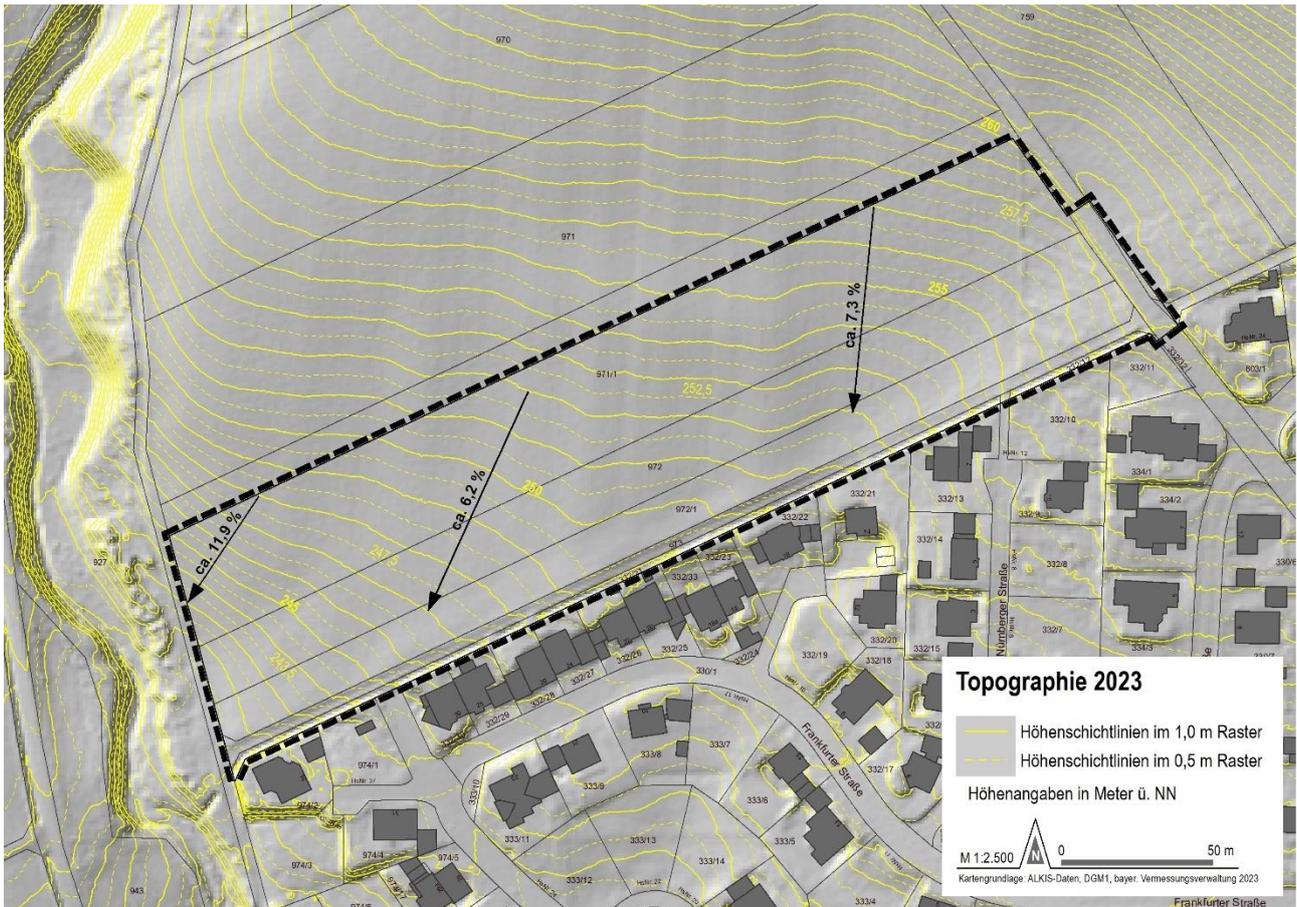
In einer Entfernung von etwa 210 m südöstlich des Planungsgebietes verläuft die stark frequentierte Bundesstraße B8, über die Uettingen an die Bezirksstadt Würzburg im Osten und die Stadt Marktheidenfeld im Westen angebunden ist.

2.4 Topographie und Geländestruktur

Das Planungsgebiet ist durch Südwesthanglagen geprägt, die im mittleren und östlichen Bereich Geländeneigungen zwischen 6 und 8 % aufweisen; im westlichen Grenzbereich werden Neigungen bis 12 % erreicht (vgl. nachstehenden Kartenauszug).

Die absolute Geländehöhe variiert zwischen 241,5 m ü. NN im südwestlichen und 260 m ü. NN im nordöstlichen Grenzbereich des Plangebietes.

Das Bestandsgelände kann anhand der nachfolgenden Kartendarstellung nachvollzogen werden. Es bildet eine wesentliche Planungsgrundlage für die Höheneinstellung baulicher Anlagen im Plangebiet.



Geländestruktur im Planungsgebiet (Grundlage: Bayer. LDBV 2023, DGM1).

2.5 Naturhaushalt und Landschaftsbild im Planungsgebiet

Umweltfachliche Sachverhalte werden im verfahrensbegleitenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB (Teil B vorliegender Planbegründung) ausführlich erfasst und bewertet. Auf den Umweltbericht in Teil B der vorliegenden Planbegründung wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

2.6 Grundeigentumsverhältnisse im Planungsraum

Die planerisch betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Uettingen.

3 Bauleitplanerische Entwicklung

3.1 Ziele der Bauleitplanung, städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Übergeordnetes Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, eine maßvolle Siedlungserweiterung Uettingens vorzubereiten und dem aktuellen Wohnbauflächenbedarf im Gemeindegebiet angemessen zu begegnen (vgl. hierzu auch Kapitel A 1.1 bis 1.3).

Zunächst war angedacht, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiter zu fassen und auch Entwicklungsflächen östlich des Birkenfelder Weges in die Planung einzubeziehen. Mehrere Planungskonzepte wurden erarbeitet und sowohl in der Gemeindeverwaltung, als auch im Gemeinderat Uettingen ausführlich diskutiert. Um eine streng bedarfsorientierte Baulandentwicklung sicher zu stellen und in besonderem Maße flächensparend vorzugehen, wurde der Planungsraum jedoch auf den nunmehr vorgesehenen Umgriff westlich des Birkenfelder Weges begrenzt.

Im Einzelnen werden bei der Planungskonzeption folgende planerische Leitlinien verfolgt:

- Bei der Erschließung und Gliederung des Baugebietes werden die im Rahmen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes Wohnbauflächendarstellungen nördlich und nordöstlich des Plangebietes in besonderer Weise berücksichtigt. So werden die Münchener Straße wie auch der Birkenfelder Weg als Haupterschließungsstraßen uneingeschränkt fortgeführt und die Wohnbauflächentiefen auf 28 m begrenzt. Hierdurch kann die Wohnbauflächentwicklung Uettingens auch künftig bedarfsgerecht (in Bauabschnitten), flächenschonend und wirtschaftlich nach Norden und Nordosten fortgesetzt werden. Einseitige Grundstückerschließungen und ungünstige Bauflächenzuschnitte können im Rahmen künftiger Baugebietserweiterungen vermieden werden.
- Gliederung des Siedlungsquartiers und öffentlichen Straßenraums durch einen zentral angeordneten Quartiersplatz mit ergänzenden Pflanzgeboten. Hierdurch soll die langgestreckte Erschließungsspanne zwischen den beiden Haupterschließungsstraßen aufgelockert und ein öffentlicher Aufenthalts- und Kommunikationsraum für Ortsansässige geschaffen werden.
- Anbindung des Quartiers an das umgebende Fuß- und Wirtschaftswegenetz, um eine bestmögliche Durchgängigkeit des Siedlungsraumes für Fußgänger, Radfahrer und ansässige Landwirte sicherzustellen. In dieser Hinsicht wird besonderes Augenmerk auf die fußläufige Anbindung nach Westen (Anbindung an Gewerbe- und Versorgungsstandorte im Gemeindegebiet) und nach Nordwesten (künftige Siedlungserweiterungen) gelegt.
- Ermöglichung gestaffelter Baugrundstücksgrößen unter besonderer Berücksichtigung kleinerer (350 bis 450 m²) und mittlerer Bauplatzgrößen (450 bis 560 m²). Größere Bauparzellen mit Grundstücksflächen zwischen 560 m² und 610 m² sollen auf einzelne Bauplätze im westlichen Grenzbereich des Siedlungsraumes begrenzt werden.
- Bei der Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung findet das bauliche Umfeld in besonderem Maße Berücksichtigung, um ein harmonisches Gesamtbild des Siedlungsraumes zu fördern und erheblichen Beeinträchtigungen durch unmaßstäbliche Baukörper vorzubeugen.
- Festsetzung einer Photovoltaik- und Zisternenpflicht, um aktuellen Anforderungen im Hinblick auf den Klimawandel und die Energiewende gerecht zu werden.
- Sicherstellung einer funktionierenden Straßenraumdurchgrünung durch Festlegung einer Straßenraumbreite von 9 m und ergänzender Pflanzgebote.
- Schaffung einer naturnahen, halboffenen Ortsrandstruktur auf öffentlichen Grünflächen durch die Neuanlage einer Laub-/Obstbaumreihe auf Gras-/Krautfluren. So kann das Quartier ansprechend in den offenen Landschaftsraum eingebunden und gleichermaßen eine landschaftsökologisch wertvolle Randstruktur erzielt werden. Im Falle einer künftigen Erweiterung des Wohnquartiers ist vorgesehen, die Grünstruktur aufzulösen, in Wohnbauflächen einzubeziehen und durch einen neu zu schaffenden Ortsrand zu ersetzen.
- Verlagerung des unbefestigten Entwässerungsgrabens und des Feldwirtschaftsweges am aktuellen Siedlungsrand Uettingens in den nördlichen Randbereich des Planungsgebietes.

Hierdurch kann sichergestellt werden, dass anfallendes Oberflächen- bzw. Außenbereichswasser auch künftig gefahrlos in den benachbarten Saugraben abgeführt werden kann und eine leistungsfähige Erschließung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen erhalten bleibt.

- Anlage einer naturschutzrechtlichen Kompensationsfläche im westlichen Grenzbereich des Plangebietes, wodurch im Verbund mit den naturnahen Gehölzstrukturen am Saugraben wertvolle Lebensraumfunktionen geschaffen und ausreichend bemessener Abstand der Wohnbebauung zu naturschutzfachlichen wertvollen Bestandsstrukturen am Saugraben sichergestellt werden kann. Ein Teil des naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsbedarfs kann hierdurch innerhalb des Plangebietes nachgewiesen und artenschutzrechtliche Konflikte können wirkungsvoll vermieden werden.

Auf Grundlage dieser Leitlinien wurden für das Planungsgebiet planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise erarbeitet.

Die Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen erfolgt im Weiteren vor dem Hintergrund der in Kapitel A 2 dokumentierten Bestandssituation im Plangebiet und unter Berücksichtigung der in Teil B „Umweltbericht“ der vorliegenden Planbegründung dargestellten Sachverhalte.

3.2 Art der baulichen Nutzung (Festsetzungen 1.1; 3.1)

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt in dem auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO keine Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen sind.

Somit sind

- Wohngebäude,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Hierdurch ist eine nachhaltige Entwicklung wohnbaulicher Nutzflächen sichergestellt, die insbesondere mit dem südlich angrenzenden Siedlungsquartier „Am Schneckenpfad“, ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, harmoniert.

Eine Gliederung bzw. Zonierung des Wohngebietes ist nicht vorgesehen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung (Festsetzungen 1.2 - 1.6; 3.2 - 3.5)

Im Rahmen der Bauleitplanung werden Höchstgrenzen für die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ 0,40), die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO (GFZ 1,00) und die Zahl der Vollgeschosse (maximal 2 Vollgeschosse) festgesetzt, wodurch die Flächeninanspruchnahme für bauliche Anlagen und die Raumwirksamkeit entstehender Baukörper maßgeblich begrenzt werden. Eine dem baulichen Umfeld des Plangebietes angepasste Entwicklung des Wohnquartiers kann damit sichergestellt und vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Umweltmedien Boden, Wasser, Arten und Lebensräume, Landschafts- und Ortsbild können auf ein Mindestmaß minimiert werden.

Hinweis zur Begriffsdefinition „Vollgeschoss“:

Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung der bayerischen Bauordnung (BayBO) fort (vgl. Art. 83 Abs. 6 BayBO, Übergangsvorschriften).

Um erheblich nachteiligen Auswirkungen einer Bebauung auf das Landschafts- und Ortsbild vorzubeugen, und eine harmonische, städtebauliche Ergänzung des bereits bestehenden Wohnquartiers „Am Schneckenpfad“ zu erzielen, werden einerseits Vorgaben zur Höheneinstellung von Gebäuden getroffen und andererseits Obergrenzen von Gebäudehöhen festgesetzt. Mit Blick auf die exponierte und entsprechend fernwirksame Lage des Planungsgebietes im Gemeindegebiet Uettingens sind Höhenbegrenzungen von besonderer Bedeutung.

Der Höhenbezug ist dabei stets zu den geplanten Erschließungsstraßen herzustellen, deren Ausbauhöhen unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Geländestruktur zeichnerisch festgesetzt werden:

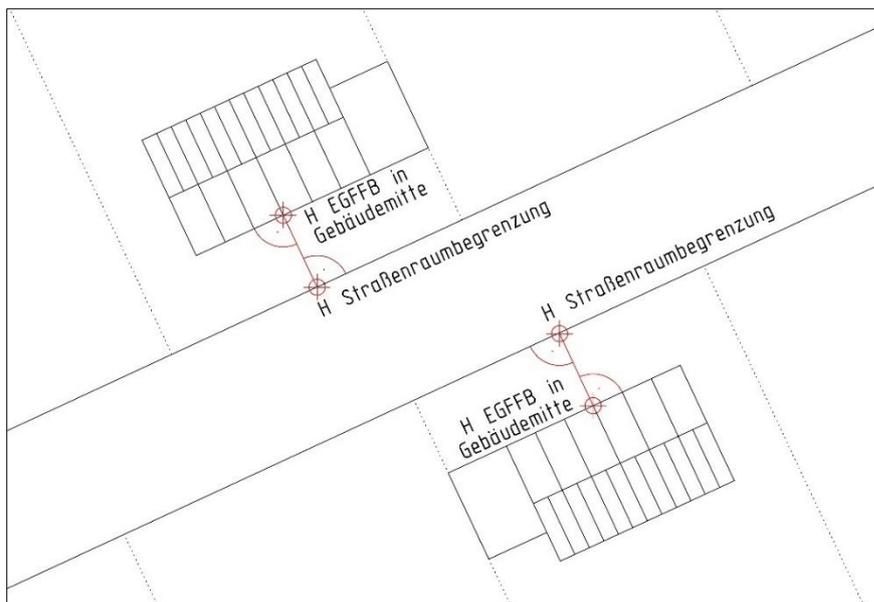
- Für alle Baugrundstücke, die nordwestlich oder südöstlich an die geplante Erschließungsstraße A angrenzen (vgl. Planurkunde), gilt:

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) der berg- wie talseits der Erschließungsstraße A gelegenen Gebäude darf das Höhenniveau der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenraumbegrenzung um maximal 0,50 m, gemessen von der Gebäudelängsmitte, über- oder unterschreiten.

- Für alle Baugrundstücke, die westlich an die Erschließungsstraße B (vgl. Planurkunde) angrenzen, gilt:

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) der westlich der Erschließungsstraße B gelegenen Gebäude darf das Höhenniveau der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenraumbegrenzung um maximal 0,50 m, gemessen von der Gebäudelängsmitte, über- oder unterschreiten.

- Bei Doppelhäusern ist ein Versatz der bezeichneten Fußbodenhöhen zulässig.
- Zur Bestimmung der Höhenbezugspunkte an den Erschließungsstraßen A und B (Höhe der Straßenraumbegrenzung an der Grundstücksgrenze in der Gebäudelängsmitte) sind die zeichnerisch festgesetzten Straßenausbauhöhen heranzuziehen und im Längsprofil entsprechend zu mitteln:

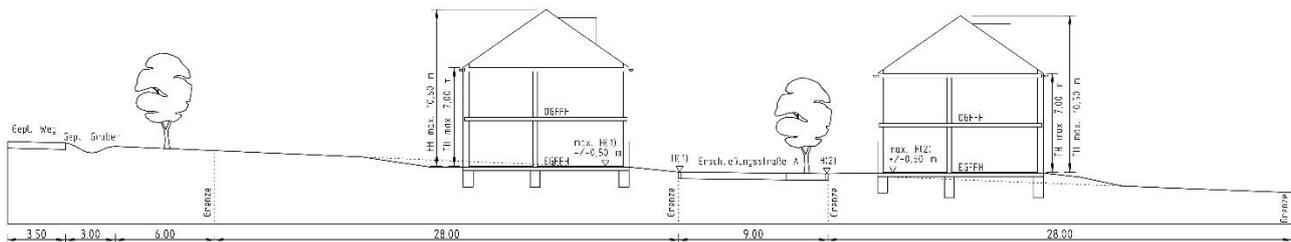


Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden über Vorgaben zur Trauf- und Firsthöhe definiert. Die Vorgaben stellen sicher, dass durch eine bauliche Entwicklung des exponiert gelegenen Plangebietes keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild Uettingens eintreten und auch Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohnquartiers „Am Schneckenpfad“ durch unmaßstäbliche Baukörper ausgeschlossen werden können. Gleichermassen ist gewährleistet, dass eine funktionierende, zweigeschossige Wohnbaunutzung umgesetzt werden kann.

Im Einzelnen sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude, gemessen zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem Dachfirst (höchster Punkt der Dachhaut), beträgt 10,50 m.
- Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) der Hauptgebäude, gemessen zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt 7,00 m.
- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen, z. B. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie durch untergeordnete Bauteile geringfügig überschritten werden, sofern die Aufbauten auf die technisch zwingend notwendige Höhe beschränkt werden. Hierdurch werden keine städtebaulich, siedlungs- oder landschaftsästhetisch relevanten Auswirkungen erwartet.

Anhand des nachfolgenden Systemschnittes werden festgesetzten Höheneinstellungen und Bauhöhen veranschaulicht:



3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Gebäudestellung (Festsetzungen 1.7 - 1.10; 3.6 - 3.7)

Bauweise

Gemäß Planeintragung sind bauliche Anlagen in offener Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Regelungen orientieren sich an den Bestandsmerkmalen des südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Wohnquartiers „Am Schneckenpfad“ und stellen eine harmonische Ergänzung des Siedlungsraumes Uettingens sicher. Insbesondere für kleinere und schmalere Baugrundstücke im mittleren und östlichen Planungsgebiet ist eine Doppelhausbebauung zu erwarten (vergleichbar mit der angrenzenden Bebauung in der Frankfurter Straße 18 bis 30).

Überbaubare Grundstücksflächen

Die mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen ist auf Grundlage von § 23 Abs. 3 BauNVO in Ausnahmefällen zulässig.

Bei der Festlegung von Baugrenzen wurden Abstände von 3,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgesehen, um deren Funktionen, Betriebssicherheit bzw. Bewirtschaftung uneingeschränkt sicherzustellen. Die vorgesehenen Bauzeilen und geplanten Baufeldtiefen bedingen ein hohes Maß an Flexibilität bei der Ausgestaltung der einzelnen Wohnbauvorhaben. Gleichmaßen ist eine bauliche Fassung des Straßenraumes sichergestellt und die Freihaltung rückwärtiger Freiräume (Hausgärten) gewährleistet.

Gebäudestellung, Hauptfirstrichtungen

Entsprechend den topographischen Rahmenbedingungen und den städtebaulichen Bestandsstrukturen im angrenzenden Wohnquartier „Am Schneckenpfad“ wird über die Hauptfirstrichtung eine Traufständigkeit der Hauptgebäude entlang der Erschließungsstraße A vorgegeben. Hierdurch wird eine effiziente Baugrundnutzung gefördert, ein harmonisches Siedlungsbild im Plangebiet sichergestellt und die Nutzung regenerativer Energien (Solar, Photovoltaik) nicht wesentlich eingeschränkt. Eine freie Hauptgebäudeausrichtung ist im westlichen Grenzbereich entlang der Erschließungsstraße B vorgesehen.

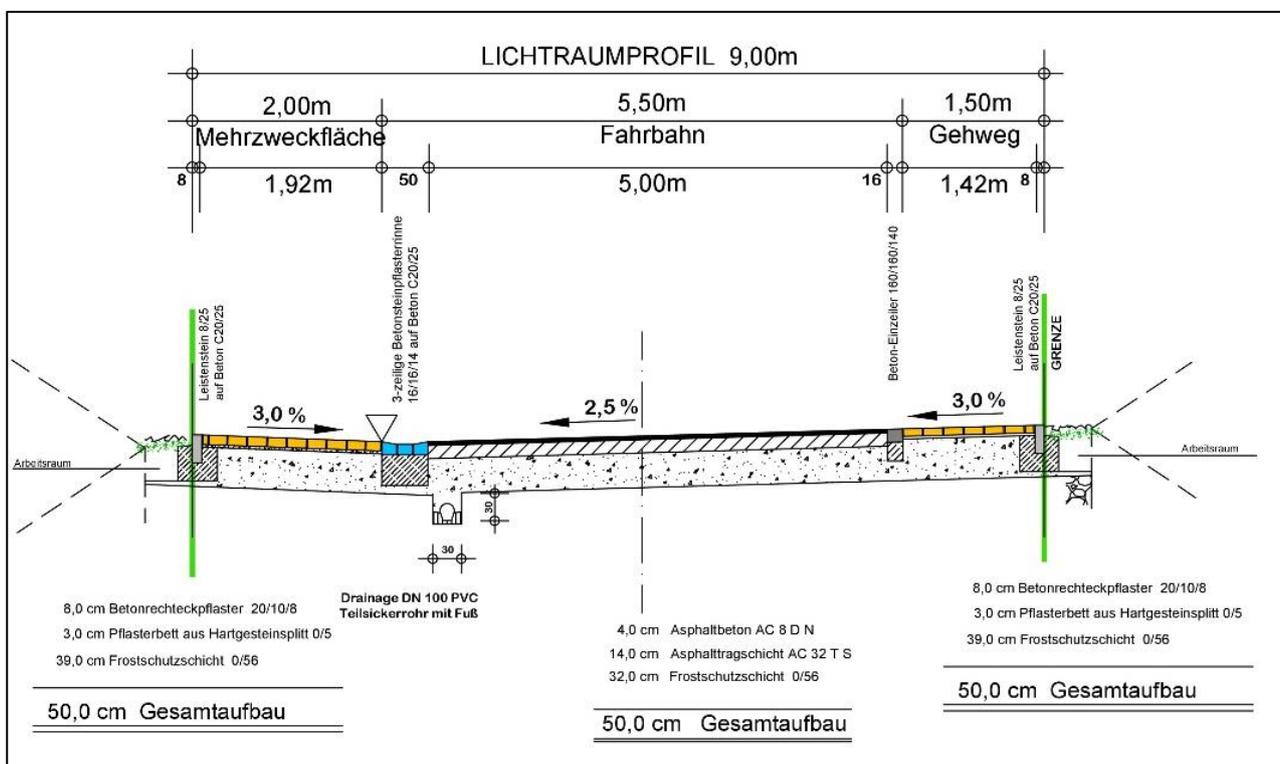
3.5 Öffentliche Verkehrsflächen (Festsetzungen 1.11, 1.12)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Um die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen sicher zu stellen, ist vorgesehen, die Münchener Straße und den Birkenfelder Weg weiterzuführen und über eine Straßenspange (Erschließungsstraße A) zu verbinden. Hierbei findet in besonderem Maße Berücksichtigung, dass die rechtswirksame Flächennutzungsplanung der Gemeinde Uettingen weitere, wohnbauliche Entwicklungsflächen nördlich und nordöstlich des Plangebietes vorsieht. Deren verkehrliche wie versorgungstechnische Erschließung soll über die beiden Haupteerschließungsstraßen Münchener Straße und Birkenfelder Weg auch weiterhin uneingeschränkt ermöglicht werden (vgl. zeichnerische Hinweise in der Planurkunde).

Um eine funktionierende Straßenraumdurchgrünung und mindestens einseitig verlaufende Fußgängerwege und Mehrzweckflächen im Seitenraum umsetzen zu können, ist eine öffentliche Straßenraumbreite von insgesamt 9,00 m festgesetzt.

Möglicher Straßenraumquerschnitt:



Quelle: Ingenieurbüro BRS, Marktheidenfeld

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im mittleren Bereich der Erschließungsstraße A ist eine verkehrsberuhigt auszuführende Platzaufweitung vorgesehen, die als Quartiermitte neben ihrer Erschließungsfunktion auch Aufenthaltsqualität, Begegnungs- und Kontaktmöglichkeiten für die Bewohner des Wohnquartiers bieten soll. Auch eine räumliche Gliederung bzw. Auflockerung der insgesamt etwa 275 m langen und geradlinigen Erschließungsstraße kann hierdurch erzielt werden.

Die räumliche Durchgängigkeit des Plangebietes für Fußgänger und die Erschließung der nördlich angrenzenden Feldfluren sollen sichergestellt werden, indem Fußwege und Wirtschaftswege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen festgesetzt werden. Hierbei werden evtl. künftige Wohngebietserweiterungen im Norden mitberücksichtigt. Entsprechend den Planeintragungen sind Ausbaubreiten von 3,00 m und 3,50 m vorgesehen.

3.6 Anschluss von Baugrundstücken an Verkehrsflächen, Grundstücksein-/ausfahrten (Festsetzungen 1.13, 1.14)

Beidseits des geplanten Quartierplatzes im mittleren Abschnitt der Erschließungsstraße A werden Bereiche ohne Grundstücksein- und -ausfahrten festgesetzt. Ergänzend werden Bereiche festgesetzt, in welchen Grundstücksein- und -ausfahrten zwingend vorzusehen sind. Diese Einschränkungen sind erforderlich, um die Geschlossenheit, Funktionsfähigkeit und Nutzbarkeit des zentralen Quartierplatzes sicher zu stellen. Einem Aufbrechen der Platzsituation durch Grundstückszu- und -abfahrten soll vorgebeugt werden.

Im übrigen Plangebiet werden keine entsprechenden Regelungen zu Grundstücksein- und -ausfahrten getroffen.

3.7 Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (Festsetzungen 3.8 - 3.9)

Garagen und Carports, die an mindestens 2 Seiten geschlossen ausgeführt werden, sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, um funktionalen oder gestalterischen Beeinträchtigungen des öffentlichen Straßenraums und der Grünzüge im Plangebiet vorzubeugen. Bei der Errichtung von Garagen ist zudem ein Stauraum von mindestens 5 m zur Erschließungsstraße einzuhalten, wodurch Behinderungen des Verkehrsflusses bei Parkvorgängen vorgebeugt werden soll. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z. B. Anlagen zur Müllentsorgung, Gasversorgungsanlagen, Geräteschuppen) sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Zufahrten sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.

Offene und überdachte Stellplätze sowie Carports, die im Zufahrtsbereich und an beiden Längsseiten offen ausgeführt werden, sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. So sollen der Nachweis aller erforderlichen Stellflächen innerhalb der Baugrundstücke ermöglicht und gestalterische Freiheiten bei der Gliederung und Nutzung der Baugrundstücke sichergestellt werden.

3.8 Geländeauffüllungen und -abgrabungen (Festsetzung 3.10)

Um erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen, aber auch des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren, werden auf Baugrundstücken Anpassungen des natürlichen Geländeniveaus durch Abgrabungen und Auffüllungen um maximal 1,50 m begrenzt. Bezugshöhe ist die im Jahr 2022 festgestellte, natürliche Geländehöhe, auf die durch Planeintragungen hingewiesen wird (vgl. Ziff. 2.3 der zeichnerischen Hinweise).

3.9 Anzahl zulässiger Wohneinheiten (Festsetzung 3.11)

Innerhalb des Plangebietes sind überwiegend kleinere und mittlere Baugrundstücksflächen vorgesehen, um auch im ländlichen Raum eine flächensparende Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Daher ist – im Vergleich mit anderen Siedlungsteilen Uettingens – eine hohe Siedlungsdichte im Planungsgebiet zu erwarten. Um im Verbund mit den bestehenden, überwiegend locker strukturierten Wohnquartieren am Siedlungsrand Uettingens eine harmonische Siedlungsentwicklung zu erzielen und die Leistungsfähigkeit der örtlichen Erschließungsstraßen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu gewährleisten, wird die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 Einheiten begrenzt.

3.10 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Kanalisation und Trinkwasserversorgung (Festsetzung 1.15, 1.16)

Tag- und Schmutzwasserkanalisation, Trinkwasserversorgung

Die entsorgungstechnische Erschließung des Planungsgebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Während die Schmutzwasserkanalisation an den bestehenden Mischwassersammler in der Münchener Straße angebunden werden soll, wird anfallendes Oberflächen- und Dachwasser über eine separate Tagwasserkanalisation in den benachbarten Saugraben (Stämmiggraben) eingeleitet werden, der etwa 500 m südlich in den Aalbach mündet. Eine entsprechende, wasserrechtliche Einleitungsgenehmigung des Landratsamtes Würzburg wurde am 03.05.2022 unter Auflagen bereits erteilt (AZ 52-641-07-2021). Über mehrere Rückhaltungen innerhalb des Sau- bzw. Stämmiggrabens, soll der Oberflächenwasserabfluss gedrosselt werden, um eine gewässerdynamische und -ökologische Verträglichkeit der Einleitungen sicher zu stellen.

Die Trinkwasserversorgung des Planungsgebietes kann über einen Ausbau des vorhandenen, kommunalen PVC-Trinkwasserleitungsnetzes gewährleistet werden, das sowohl in der Münchener Straße, als auch im Birkenfelder Weg anliegt.

Für alle versorgungstechnischen Neubaumaßnahmen (Kanalisation, Trinkwasser) werden ausschließlich öffentliche Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen, Wege) in Anspruch genommen. Zur Sicherung eines kurzen Bestandsleitungsabschnittes (Mischwasserkanal, Trinkwasserleitung) im östlichen Grenzbereich des Plangebietes ist jedoch die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Gemeinde Uettingen erforderlich; die Leitungstrassen queren künftige Wohnbauflächen im nicht überbaubaren Grenzbereich.

Umgang mit Außenbereichswasser

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes am Kirchberg ist im nordwestlichen Grenzbereich die Neuanlage eines 3 m breiten, unbefestigten Entwässerungsgrabens im Verbund mit öffentlichen Grünflächen und einem Wirtschaftsweg vorgesehen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass oberflächlich anfallendes Außenbereichswasser (z. B. im Falle von Stark- oder Dauerregenereignissen) gefahrenlos abgefangen und in den benachbarten Sau- bzw. Stämmigraben geführt werden kann. Der Graben ersetzt einen derzeit am Ortsrand verlaufenden Entwässerungsgraben, der im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verfüllt und in die geplanten Wohnbauflächen einbezogen werden wird.

Netzverteilung Telekommunikation

Durch die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde mitgeteilt, dass im Zuge der Erschließung des geplanten Wohnbaugebietes ein weiterer Netzverteiler erforderlich werden wird. Vor diesem Hintergrund wurde im südwestlichen Grenzbereich des Planungsgebietes eine kleine Versorgungsfläche „Telekommunikation“ festgesetzt, deren technische und verkehrliche Erschließung über einen Wirtschafts- und Fußweg sichergestellt werden kann.

3.11 Nutzung regenerativer Energien, Solarenergie (Festsetzung 3.12)

Im Zuge der Klimaschutz-Novelle im Jahre 2011 haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang ins Baugesetzbuch gefunden. Ergänzend wurde in § 1a Abs. 5 BauGB eine sog. Klimaschutzklausel aufgenommen, so dass Klimaschutz und Klimaanpassung explizit in das Aufgabenfeld der kommunalen Bauleitplanung gerückt sind. Vor dem Hintergrund der aktuellen klima- und energiepolitischen Ziele (Klimaschutz, Energiewende) sieht die Gemeinde Uettingen sowohl für Dachflächen eine Verpflichtung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Planungsgebiet vor:

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind die technisch wie wirtschaftlich nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche „Dach“).

Die Solarmindestfläche „Dach“ ist hierbei bezogen auf die Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden eines Bauvorhabens nachzuweisen: Umfasst ein Bauvorhaben mehrere Hauptgebäude, so kann die insgesamt erforderliche Solarfläche auch gebündelt auf einer oder auf mehreren Dachfläche(n) von Haupt- und Nebengebäuden des Bauvorhabens nachgewiesen werden.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Wohngebäude (Hauptgebäude), die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Der technisch wie wirtschaftlich nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Nicht nutzbar sind:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, da sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume;

- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies entsprechend den vorangehenden Ausführungen technisch und wirtschaftlich möglich ist).

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ist so konzipiert, dass Solarenergie grundsätzlich auf jedem Gebäude genutzt werden kann.

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus vom Plangeber erwünscht.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Dachfläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche „Dach“ angerechnet werden. Die Solarmindestfläche „Dach“ kann (teilflächig) auch durch Solarinstallationen auf Garagen, Carports oder sonstigen Nebengebäuden nachgewiesen werden.

Hierdurch sollen Vorhabenträgern vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

3.12 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Uettingen (Festsetzung 1.22)

Im östlichen Grenzbereich des Plangebiet ist die Festsetzung eines Leitungsrechtes (Trassenbreite 5,00 m) zugunsten der Gemeinde Uettingen erforderlich, um den Betrieb und die Unterhaltung einer bestehenden Trinkwasserleitung (DN150, PVC) und eines bestehenden Mischwasserkanals (DN300) sicherzustellen. Die Bestandsleitungen verlaufen derzeit kurzstreckig im Bereich eines Wirtschaftsweges bzw. Wegseitengrabens und sollen künftig in Wohnbauflächen einbezogen werden.

3.13 Grünflächen, Pflanzbindungen und -gebote (Festsetzungen 1.17 - 1.19, 3.13 - 3.16)

Öffentliche Grünflächen

Um (1) die Entwicklung einer naturschutzfachlich hochwertigen Landschaftsstruktur mit Ausgleichsfunktionen zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem strukturreichen Saugraben (Stämmiggraben) sicher zu stellen und (2) einen naturnahen Ortsrand im Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum zu erzielen, sind öffentliche Grünflächen vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund werden die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Ortsrandausbildung“ festgesetzt und mit ergänzenden Pflanzgeboten belegt.

Sie sind grundsätzlich von baulichen Anlagen und Oberflächenbefestigungen freizuhalten, um die vorgesehenen Funktionswerte erzielen zu können. Grünflächenanteile, für die keine ergänzenden Pflanzbestimmungen oder naturschutzfachlichen Maßnahmen getroffen werden, sind zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.

Hierdurch soll die naturschutzfachliche sowie landschaftsästhetische Ausrichtung der Grünflächen sichergestellt werden.

Die öffentlichen Grünflächen im nördlichen Grenzbereich des Planungsraumes werden mit Blick auf evtl., künftige Siedlungserweiterungen Uettingens nicht zusätzlich (überlagernd) als Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Sie dienen der landschaftlichen Einbindung des Wohnquartiers (Kernfunktion Orts- und Landschaftsbild) und könnten im Falle künftiger Erweiterungen des Uettinger Siedlungsraumes aufgelöst bzw. durch Schaffung eines neuen Ortsrandes nach Norden verlagert werden.

Pflanzbindungen und -gebote außerhalb naturschutzrechtlicher Entwicklungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen am nördlichen Ortsrand

Die festgesetzten, öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Ortsrandausbildung“ im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit einer Obst- oder Laubbaumreihe und einzelnen, lockeren Strauchpflanzungen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu gliedern, um eine vielseitige Struktur der Grünfläche und ein ansprechendes Ortsbild sicherzustellen

Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann im Zuge der Grünflächengestaltung abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist.

Pflanzempfehlungen gem. den Hinweisen 5.1 (naturraumtypische Laubbaumarten), 5.2 (ortstypische Obstbaumarten) und 5.3 (Naturraumtypische Straucharten) sind vor dem Hintergrund der landschaftsästhetisch ausgerichteten Zweckbestimmung der Grünfläche verbindlich zu beachten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und nicht naturraumtypischen Gehölzarten ist nicht zulässig. Pflanzausfälle sind auf Grundlage der vorangehenden Pflanzbestimmungen zu ersetzen. So soll die Entwicklung eines halboffenen Übergangsbereiches zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum mit ortstypischen Strukturmerkmalen sichergestellt werden.

Im Falle künftiger Siedlungserweiterungen nach Norden entfällt die landschaftsästhetische Funktion der Pflanzungen als Ortsrandstruktur; nach Möglichkeit sollten etablierte Grünstrukturen dann erhalten und in künftige Wohnbauflächen einbezogen werden.

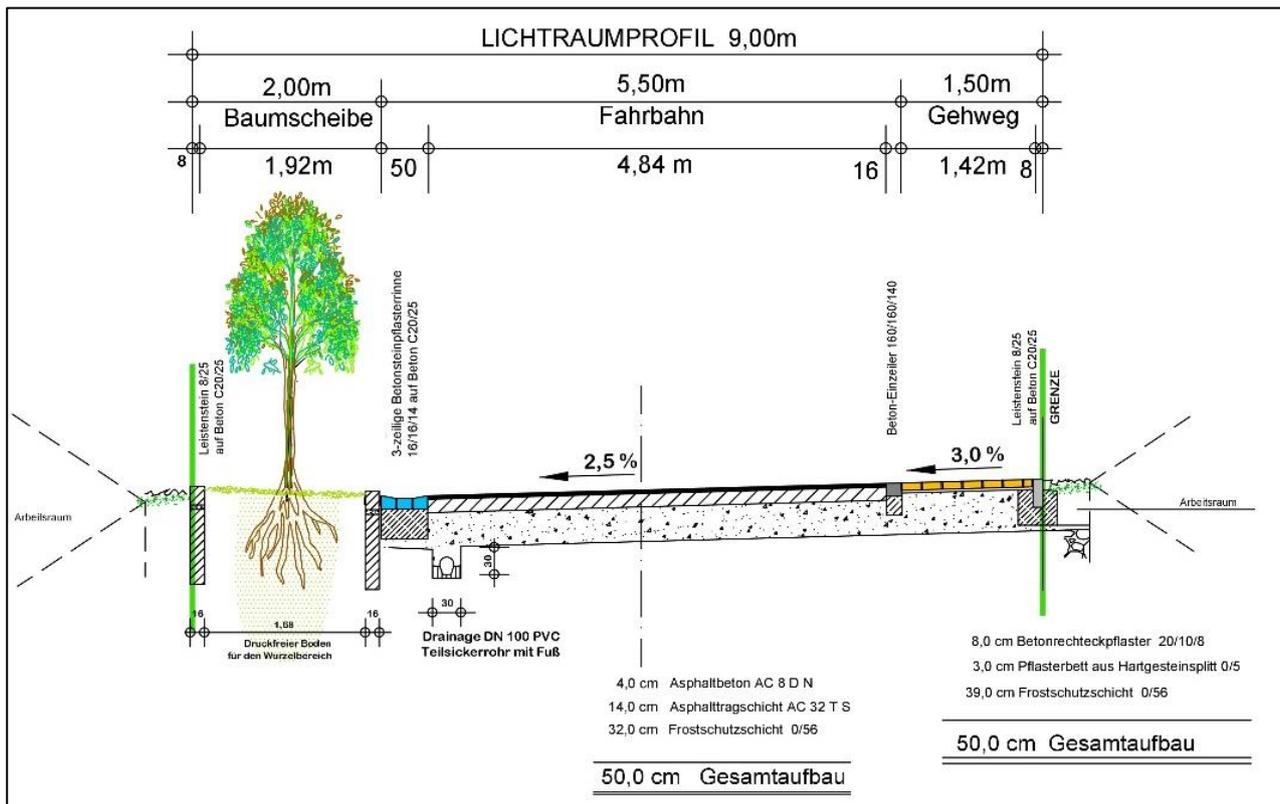
- Pflanzung von Laubbäumen im Straßenraum

Der Straßenraum ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit Laubbäumen zu akzentuieren, um ein ansprechendes Siedlungsbild zu erreichen und punktuelle, siedlungsökologische Funktionswerte zu schaffen (Versickerungspotenziale, Habitatstrukturen, lokalklimatisch wirksame Strukturen, Reduktion der Wärmespeicherung im Straßenraum durch Verschattung und Verdunstung). Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung der Baugrundstücke (Grundstückszufahrten, Gebäudestellung) erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 9 m² vorzusehen, um die Entfaltung der Gehölze sicher zu stellen.

Die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände sollten unter besonderer Berücksichtigung der in Hinweis 5.4 (klimatolerante Laubbaumarten für den Straßenraum) zusammengestellten Pflanzempfehlungen festgelegt werden; dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des angelaufenen Klimawandels und der einhergehenden Herausforderungen an Vegetationsstrukturen von großer Wichtigkeit (unregelmäßige Niederschlagsereignisse, Hitze- und Trockenperioden). Pflanzausfälle sind in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.

Voraussichtlich erfolgt die Straßenraumbegrünung im Bereich eines südlich angeordneten Mehrzweckstreifens (Park- und Grünstreifen). Neben der eigentlichen Baumscheibe sollte die gesamte Mehrzweckfläche versickerungsfähig ausgestaltet werden, um eine ausreichende Wasserversorgung von Straßenbäumen sicherzustellen.

Möglicher Straßenraumquerschnitt:



Möglicher Straßenraumquerschnitt im Plangebiet (Ingenieurbüro BRS, Marktheidenfeld)

- Quartierdurchgrünung innerhalb der Bauflächen

Mit den Zielen die geplanten, baulichen Nutzflächen aufzulockern, Luftregenerationselemente zu schaffen, Aufenthaltsqualitäten zu fördern und Beiträge zum örtlichen Biotopverbund zu leisten, ist je Baugrundstück mindestens ein naturraumtypischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Hierbei sind Pflanzempfehlungen der Hinweise 5.1 und 5.2 zu in besonderem Maße berücksichtigen. Pflanzausfälle sind zur Erhaltung der vielseitigen Durchgrünungsfunktionen in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.

3.14 Artenschutzfachliche Konfliktvermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen 3.17 - 3.19)

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die nachfolgenden Festsetzungen gefasst. Fachlich wurden sie im Rahmen einer verfahrensbegleitenden, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Planvorhabens hergeleitet (vgl. Anlage 2, saP):

- Rodung von Gehölzen und mehrjährigen Brachestrukturen außerhalb der sensiblen Brutzeit

Bau- oder anlagebedingt zwingend erforderliche Rodungen von Obstbäumen sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen. Insbesondere erheblichen Störungen und Individuenschädigungen der vor Ort ausgebildeten Avifauna und gehölzbezogener Fledermausarten soll hierdurch vorgebeugt werden. Ausgenommen hiervon sind die nicht zu erhaltenden Biotop- und Höhlenbäume im Plangebiet, deren fachgerechte Verpflanzung sicher zu stellen ist (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 3.14).

Auch die mehrjährig bestehende Ackerbrache im westlichen Grenzbereich ist außerhalb der Vogelbrutzeit umzubereiten bzw. zu beräumen, um Schädigungen evtl. Gelege und Jungtiere zu vermeiden. Ein geeigneter Umsetzungszeitraum besteht auch hier zwischen dem 01.10. und 28.02.

- Verpflanzung nicht zu erhaltender Höhlen- und Biotopbäume

Um ihre Habitatfunktion für Höhlenbrüter und gehölzbezogene Fledermausarten im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu bewahren und ihrer Bedeutung für das örtliche Landschaftsbild Rechnung zu tragen, sollen kartierte Höhlen- und Biotopbäume, deren Erhaltung im Rahmen der Planumsetzung nicht möglich ist, fachgerecht verpflanzt werden:

Die vier voraussichtlich nicht zu erhaltenden Höhlenbäume im östlichen Planungsgebiet sind zwischen dem 15.09. und dem 30.10. durch fachkundiges Personal in die naturschutzfachliche Entwicklungsfläche E1 zu verpflanzen. Im Zuge der Verpflanzungsmaßnahmen sind fachgerechte Kroneneinkürzungen oder -auslichtungen bei Erhalt aller habitatwirksamen Baumspalten, Stamm- und Asthöhlungen zulässig.

Bei der Pflanzung ist auf eine dem Ursprungsstandort entsprechende Himmelsausrichtung von Habitatstrukturen (Höhlungen, Spalten etc.) und eine ordnungsgemäße Baumverankerung zu achten, um die bestehenden Habitatfunktionen der Strukturen weitgehend gleichartig zu bewahren. Die Aufstellungs- oder Pflanzstandorte sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzverwaltung zu melden.

- Installation von Nisthilfen im Plangebiet

Im Vorfeld der Planumsetzung sind die westlich und nordwestlich des Planungsgebietes gelegenen Gehölzbestände am Saugraben (Fl.Nr. 927, Gemarkung Uettingen) mit mindestens 4 künstlichen Nisthilfen für Höhlenbrüter und mindestens 8 Fledermausnistkästen anzureichern. Hierbei sind randlich, im Übergangsbereich zum Offenland stehende Großbäume auszuwählen, Installationshöhen von mindestens 3,50 m und Abstände von mindestens 20 m zwischen den einzelnen Nisthilfen vorzusehen. So können die Lebensraumfunktionen für die vor Ort nachgewiesenen Brutvogelart gestützt und artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG sicher vermieden werden (vgl. artenschutzrechtliches Prüfprotokoll in der Anlage 2).

Die Nisthilfen sind mindestens 1 Jahr vor Eingriff in die Biotopbäume zu installieren, um ihre Funktion und Nutzbarkeit zum Eingriffszeitpunkt sicher zu stellen.

Die Nisthilfenstandorte sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzverwaltung zu melden; sie werden dem vorliegenden Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB als Flächen zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zugeordnet (CEF-Maßnahmen).

3.15 Naturschutzfachliche Entwicklungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Festsetzungen 1.20; 3.20 - 3.22)

Mit der geplanten Erweiterung des Wohnquartiers am Schneckenpfad gehen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einher, die auf Grundlage der Empfehlungen des StMB 2021 (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) vollumfänglich bilanziert wurden (vgl. hierzu Kapitel A 4.1). Die ermittelten Eingriffe sollen im Rahmen der Bauleitplanung vollumfänglich ausgeglichen werden; hierzu sind sowohl innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, als auch räumlich entkoppelt naturschutzfachliche Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen.

Die Herleitung und Begründung der im Einzelnen festgesetzten Maßnahmen kann Kapitel A 4.3 der vorliegenden Planbegründung entnommen werden.

3.16 Sonstige Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushaltes (Festsetzungen 3.23 - 3.25)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden ergänzende, umweltfachliche Bestimmungen getroffen, die auf den Schutz des Naturhaushaltes ausgerichtet sind:

- Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung auf Baugrundstücken

Die bauliche Inanspruchnahme von offenem Landschaftsraum bedingt nachteilige Auswirkungen auf die örtlichen Versickerungsleistungen und die Grundwasserneubildung; gleichzeitig geht die geplante, städtebauliche Entwicklung mit einem zusätzlichen Versorgungsbedarf an Trink- und Brauchwasser einher, der auch angesichts des eingeleiteten Klimawandels und häufiger eintretender Trockenheitsperioden (Absenkung Grundwasserspiegel etc.) zunehmend schwerer sichergestellt werden kann. Vor diesem Hintergrund wird eine Verpflichtung zur Speicherung und Nutzung von anfallendem Niederschlagswasser im Planungsgebiet vorgesehen:

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine oder mehrere Brauchwasserzisternen auf dem Gewerbegrundstück abzuleiten und als Brauchwasser, Gießwasser oder Löschwasser zu speichern und zu verwerten. Hierbei ist ein Fassungsvermögen von mindestens 20 Liter je m² projizierter Gesamtdachfläche eines Bauvorhabens - unter Einbeziehung aller Haupt- und Nebengebäude - innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in einer oder in mehreren Zisternen vorzuhalten. Der Überlauf von Brauchwasserzisternen ist an das öffentliche Kanalsystem (Tagwasserkanalisation) anzubinden.

Hierdurch bleibt privaten Vorhabenträgern eine ausreichend flexible Ausgestaltung der Zisternenpflicht bzw. Regenwassernutzung im Rahmen ihrer Wohnbauvorhaben vorbehalten.

- Begrenzung von Lichtemissionen

Im Plangebiet ist zur Außenbeleuchtung eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren. Die Lampengehäuse müssen daher nach oben und an den Seiten geschlossen sein. Der Abstrahlwinkel ist nach unten zu richten und bis max. 50° zulässig. Als Leuchtmittel sind warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis 3000 Kelvin zu verwenden. Die Installationshöhe von Lichtquellen ist auf maximal 2,50 m über der angrenzenden Geländeoberkante zu begrenzen.

Erheblichen Beeinträchtigungen der örtlichen Insektenfauna soll hierdurch vorgebeugt werden, zumal das Plangebiet unmittelbar an den offenen Landschaftsraum angrenzt, der sowohl im Bereich des Saugrabens, als auch am Kirchberg von hochwertigen, bislang wenig gestörten Strukturelementen geprägt ist.

- Naturnahe Ausbildung des Entwässerungsgrabens im nördlichen Plangebiet

Der im nordwestlichen Grenzbereich des Planungsgebietes vorgesehene Entwässerungsgraben zur Abführung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. anfallendem Außenbereichswasser ist unbefestigt auszuführen und mit mindestens 8 flach einstaubaren Rückhaltungen (Einstaumulden mit vorgelagerten Sohlschwellen) auszustatten.

So kann vor Ort anfallendes Oberflächenwasser zumindest anteilig zurückgehalten, versickert und verdunstet werden.

3.17 Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen 4.1 - 4.8)

Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanes sind neben städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB gleichermaßen örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO.

Dachformen und -neigungen

Im Planungsgebiet sind unter besonderer Berücksichtigung des baulichen Umfelds Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 48 Grad zulässig. Für untergeordnete, erdgeschossige Anbauten sind auch Flach- und flachgeneigte Dächer zulässig.

Ein möglichst hohes Maß an Flexibilität bei der baulichen Entwicklung des Wohnquartiers soll gewährleistet werden.

Dachgauben und -einschnitte, Zwerchgiebel

Um erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes vorzubeugen, werden Vorgaben zur Ausgestaltung von Dachgauben, -einschnitten und Zwerchgiebeln getroffen; hierbei findet das bauliche Umfeld, wie auch die exponierte Lage des Plangebietes am Kirchberg in besonderem Maße Berücksichtigung:

Dachgauben dürfen eine Länge von max. 1/3 der Dachlänge einnehmen und sind in einem Abstand vom mind. 1,50 m zum Ortgang/Giebelgesims und mind. 0,50 m zum Dachfirst zu errichten. Zwischen einzelnen Dachgauben und Dacheinschnitten sind Mindestabstände von 1,00 m einzuhalten. Generell sind die Unterkanten von Dachgauben und Dacheinschnitten innerhalb einer Dachfläche horizontal zu fluchten und in einheitlicher Gestaltung anzulegen.

Zwerchgiebel sind zulässig, jedoch auf eine Breite von max. 5,00 m zu beschränken und in einem Mindestabstand von 0,50 m zum Dachfirst auszuführen.

Dacheindeckung

Unter besonderer Berücksichtigung des baulichen Umfelds des Plangebietes und seiner exponierten Lage am Kirchberg werden Vorgaben zur farblichen Ausgestaltung von Dacheindeckungen getroffen; erheblichen Störungen des Orts- und Landschaftsbildes soll hierdurch vorgebeugt werden:

Auf Hauptgebäuden und Garagen sind ausschließlich Eindeckungen in gedeckten Farbtönen der Farbrichtungen rot, braun, grau oder schwarz zulässig. Die Dacheindeckung mit reflektierenden und leuchtenden Materialien ist mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Solarpaneelen nicht zulässig.

Dachgestaltung von Garagen und Carports

Um einen ansprechenden, gleichmäßig strukturierten Straßenraum zu fördern, sind bei der Dachgestaltung von Garagen und Carports folgende Vorgaben zu beachten:

Für Carports und Garagen sind flach geneigte Dächer von bis zu 5 Grad, Sattel- oder Walmdächer mit einer an das Hauptgebäude angepassten Form (nicht zwingend gleiche Dachneigung) zulässig.

Bei Satteldächern ist eine max. Firsthöhe von 6,00 m zulässig, bei Flachdächern wird die zulässige Wandhöhe auf 3,00 m begrenzt. Bei giebelseitiger Grenzbebauung darf die Firsthöhe max. 4,50 m betragen. Als Bezugspunkt gilt die Untergeschossfertigfußbodenhöhe der zugehörigen Hauptgebäude.

Fassadengestaltung

Die Fassaden der Baukörper im Planungsgebiet sind in dezenter Farbgebung zu gestalten. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Oberflächen und Farben an Gebäudefassaden ist, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen, nicht zulässig.

Hierdurch soll erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes in exponierter Ortsrandlage am Kirchberg vorgebeugt werden.

Oberflächengestaltung von Stellplätzen innerhalb der Bauflächen

PKW-Stellplätze auf Baugrundstücken sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise wassergebundene Decken, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen.

Hierdurch können örtliche Versickerungspotenziale zumindest in Teilbereich bewahrt und erhebliche Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser vor Ort gemindert werden.

Oberflächengestaltung nicht überbauter und nicht überbaubarer Teilflächen

Nicht überbaubare Teilflächen innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen wie auch nicht überbaute Teilflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind vor Oberflächenbefestigungen und –versiegelungen zu bewahren und zu begrünen.

Hierdurch sollen insbesondere Versickerungspotenziale innerhalb der Bauflächen erhalten und Auswirkungen auf die örtliche Grundwasserneubildung gemindert werden.

Einfriedung von Baugrundstücken

Die maximal zulässige Höhe von straßenseitigen Grundstückseinfriedigungen beträgt 1,00 m, gemessen von der Straßenraumbegrenzung. Entlang der Grundstücksgrenzen wird eine maximale Höhe von 1,30 m festgelegt, gemessen von der Oberkante des angrenzenden Geländes.

Erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere des öffentlichen Straßenraums, soll hierdurch vorgebeugt werden.

3.18 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise 2.1 - 2.6; 5.1 - 5.12)

In vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan werden zeichnerische wie textliche Hinweise (ohne Bindungscharakter) und nachrichtliche Übernahmen aufgenommen, soweit sie zum Verständnis und zur Bewertung der bauleitplanerischen Inhalte erforderlich sind und sie zu einer ordnungsgemäßen Planumsetzung beitragen.

Bestandsbäume

Auf den bestehenden Streuobstbestand im östlichen Planungsgebiet wird auf Grundlage der 2022 durchgeführten Struktur- und Nutzungstypenkartierung zeichnerisch hingewiesen. Ein Großteil des Baumbestands wird im Zuge der geplanten Baulandentwicklung nicht zu erhalten sein.

Mögliche Grundstücksabgrenzung

In der Planurkunde wird zeichnerisch auf eine zeitgemäße und gebietsverträgliche Grundstücksparzellierung hingewiesen. Während im mittleren und östlichen Planungsgebiet kleinere und mittlere Baugrundstücksflächen zwischen 350 m² und 500 m² vorgeschlagen werden, sind im westlichen Planungsraum größere Bauparzellen bis 608 m² denkbar. So können auf etwa 33 Bauplätzen unterschiedliche Flächenanforderungen privater Bauwerber umgesetzt werden.

Höhenschichtlinien

In die Planurkunde wurden die Höhendaten des digitalen Geländemodells (DGM 1) der bayerischen Vermessungsverwaltung nachrichtlich übernommen (Bestandshöhen im 0,50m-Raster, bayer. LDBV Stand 2023). Absolute Höhenangaben über NN sind ausgewiesen.

Breiten- und Abstandsangaben

Strecken und Abstände werden in der Planurkunde in Meter angegeben. Sie beziehen sich zum Einen auf die Breite von Verkehrsflächen, zum Anderen auf die Abstände von Baugrenzen zu umgebenden Nutzungen.

Geländeschnitt / Systemschnitt

Die geplanten Flächenzuschnitte, die Höheneinstellung von Gebäuden, sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen und -geschossigkeiten wurden mit Hilfe eines maßstäblichen Geländeschnitts veranschaulicht. Die Darstellung dient dem Verständnis der getroffenen Festsetzungen.

Mögliche Siedlungserweiterungen

Auf Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Uettingen sind künftige Siedlungserweiterungen nach Norden und Nordosten zu erwarten. Auf eine mögliche Quartierserschließung und -gliederung wird zeichnerisch hingewiesen.

Naturraumtypische Laubbäume, vorrangig für extensiv genutzte Grün-/Ausgleichsflächen

Für die festgesetzten Baumpflanzungen im Ortsrandbereich werden folgende naturraumtypische Laubbaumarten (neben den im Weiteren zusammengestellten Obstbäumen) empfohlen:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| - Acer campestre (Feldahorn) | - Pyrus pyraster (Wildbirne, Holzbirne) |
| - Acer pseudoplatanus (Bergahorn) | - Quercus robur (Stieleiche) |
| - Betula pendula (Weißbirke) | - Quercus petraea (Traubeneiche) |
| - Carpinus betulus (Hainbuche) | - Sorbus aucuparia (Eberesche) |
| - Fagus sylvatica (Rotbuche) | - Tilia cordata (Winterlinde) |
| | - Ulmus minor (Feldulme) |

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 10-12, gebietseigenes Pflanzmaterial

Ortstypische Obstarten und -sorten

Neben den vorangehenden Laubbaumarten, werden für die festgesetzten Laubbaumpflanzungen folgende ortstypische Obstarten/-sorten empfohlen:

- Apfel:
Boikenapfel, Borowinka, Eifeler Rambur, Fießers Erstling, Grüner Stettiner, Geflammtter Kardinal, Gewürzluiken, Harberts Renette, Linsenhofer Sämling, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambur, Mutterapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterapfel, Rewena, Schneiderapfel, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Wiltshire, Spätblühender Taffetapfel
- Zwetschge:
Fränkische Hauszwetschge, Graf Althans, Wangenheims Frühzwetschge
- Birne:
Gellerts Butterbirne, Kirchensaller Mostbirne, Mollebusch, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wahlsche Schnapsbirne.
- Wildobst:
Wildkirsche (*Prunus avium*), Holzbirne (*Pyrus pyraeaster*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2fach verschult, STU 8-10

Naturraumtypische Straucharten

Für die Anlage und Ergänzung freiwachsender Hecken und Strauchbestände werden folgende naturraumtypische Straucharten empfohlen:

- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Crataegus laevigata* (Zweigf. Weißdorn)
- *Crataegus monogyna* (Eingr. Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schwarzdorn)
- *Rhamnus cathartica* (Echter Kreuzdorn)
- *Rosa dumalis* (Blaugrüne Rose)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Rosa corymbifera* (Heckenrose)
- *Rosa rubiginosa* (Weinrose)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

Mindestpflanzqualität: verschulter Strauch, 3-4 Triebe, 60-100

Gebietseigenes Pflanzmaterial, Vkg 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“.

Klimatolerante Baumarten für den stärker baulich geprägten Siedlungs- und Straßenraum

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Alnus x spaethii* (Purpurerle)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Corylus colurna* (Baumhasel)
- *Fraxinus angustifolia* `Raywood` (Purpuresche)
- *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche)
- *Quercus cerris* (Zerreiche)
- *Tilia tomentosa* `Brabant` (Silberlinde)
- *Ulmus* `New Horizon` / Resista

Abstandsflächen

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind Abstandsflächen entsprechend den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung in ihrer jeweils aktuellen Fassung (Art. 6 BayBO) einzuhalten. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird kein hiervon abweichendes Maß der Tiefe von Abstandsfläche zugelassen.

Gemeindliche Stellplatzsatzung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Uettingen in ihrer jeweils rechtskräftigen Fassung zu beachten sind. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine hiervon abweichenden Regelungen festgesetzt

Umgang mit Dach- und Oberflächenwasser

Unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser, das nicht in Brauchwasserzisternen zwischengespeichert werden kann (vgl. Festsetzung 3.23), sollte unter Beachtung der aktuellen, wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Bestimmungen innerhalb der Baugrundstücke auf fachgerecht vorbereiteten Grünflächen zurückgehalten, versickert oder verdunstet werden.

Bei der Planung von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und des Arbeitsblatts DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Allgemeiner Bodenschutz

Gemäß § 1a (2) BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden auch während der Bauarbeiten zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind bei der Ausführung die Normen DIN 18915 und DIN 19731 anzuwenden. Sie geben Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials. Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigen Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen aufweisen, sind weitestgehend wiederherzustellen. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Unbelastetes Aushubmaterial innerhalb des Baugebietes sollte, soweit möglich, für den Gelände- und Massenausgleich eingesetzt werden. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden und der kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme, wenn möglich, auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial sollte unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich, oder im Gartenbau genutzten Flächen verwertet werden.

Allgemeiner Denkmalschutz

Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen o. ä. auftreten, sind diese Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).

Altablagerungen, Altlasten

Derzeit liegen keine Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerungen im Planungsraum vor. Sollten im Rahmen der Planumsetzung Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, sind Erkundung und Sanierung der betreffenden Flächen mit dem Landratsamt Würzburg und dem Wasserwirtschaftsamt Würzburg auf Grundlagen der Bodenschutzgesetze abzustimmen.

Allgemeiner Insekten- und Vogelschutz

Um örtliche Insekten- und Vogelvorkommen zu schonen, sollten ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen vorgesehen und großflächige Fenster- bzw. Glasfronten mit Vogelschutzverglasung ausgestattet werden.

Landwirtschaftliche Nutzung am Kirchberg

Ausgehend von den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld des Planungsgebietes sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen - in Ausnahmen auch zu unüblichen Zeiten - zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

3.19 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Geplante Flächennutzung	Fläche in m²	Flächenanteil %
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	16.211	64,0
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.378	13,3
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Quartierplatz	324	1,3
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg	402	1,6
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	1.033	4,1
Versorgungsfläche: Entwässerungsgraben Außenbereichswasser	889	3,5
Versorgungsfläche: Netzverteilung Telekommunikation	2	<0,1
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Biotop- und Landschaftsschutz (hiervon naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche: 1.433 m ²)	3.091	12,2
Gesamtfläche	25.330	100,0

4 Naturschutzrechtliche Eingriffe und Kompensationsleistungen

Mit der Umsetzung der geplanten Wohnbau- und Verkehrsflächen ergeben sich erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Derartige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere auf die zu erwartenden Befestigungs- und Überbauungsmaßnahmen sowie die hiermit in Zusammenhang stehenden Lebensraumverluste und -störungen, Bodenfunktionswertverluste und Wasserhaushaltsstörungen zurückzuführen. Zudem sind Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Durch die vorgesehenen grünordnerischen, städtebaulichen, naturschutz- und umweltfachlichen Maßnahmen der Bauleitplanung können diese Umweltauswirkungen teilweise minimiert werden (vgl. hierzu Teil B „Umweltbericht“ der vorliegenden Planbegründung).

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung entsprechend den Empfehlungen des bayer. StMB 2021 (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden).

4.1 Kompensationsbedarf im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Ausgangswertigkeit des Eingriffsraumes

Wesentliche Grundlage der Eingriffsbilanzierung bilden die Bestandswerte der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet, die im Jahr 2022 kartiert wurden und auf Grundlage der Textkarte „Biotop- und Nutzungstypen“ (vgl. Kapitel B 3.6) flächendeckend nachvollzogen werden können.

Entsprechend den Empfehlungen des StMB 2021 wurden die Ausgangswerte der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet wie folgt generalisiert:

Biotopwert gem. BayKompV	Beschreibung	Generalisierter Wertansatz gem. StMB 2021
11 bis 15 Wertpunkte	Biotop-/Nutzungstyp hoher Bedeutung	11 bis 15 Wertpunkte
6 bis 10 Wertpunkte	Biotop-/Nutzungstyp mittlerer Bedeutung	8 Wertpunkte
1 bis 5 Wertpunkte	Biotop-/Nutzungstyp geringer Bedeutung	3 Wertpunkte
0 Wertpunkte	Biotop-/Nutzungstyp ohne Bedeutung	0 Wertpunkte

Eingriffsschwere, Erheblichkeit von Eingriffen in den Naturhaushalt

In die Eingriffsermittlung werden alle Teilflächen des Plangebietes einbezogen, in welchen durch die Planaufstellung erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind. Folgende Teilräume werden als Eingriffsflächen eingestuft:

- Geplante Wohnbauflächen
- Geplante Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die geplanten, öffentlichen Grünflächen werden nicht als Eingriffsflächen eingeordnet, da in diesen Bereichen unter Berücksichtigung der (1) Ausgangswertigkeiten, (2) der geplanten Zweckbestimmungen (naturnahe Ortsrandausbildung) und (3) der vorgesehenen, naturschutzfachlichen Entwicklungsmaßnahmen sowie Pflanzmaßnahmen keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes zu erwarten sind; vielmehr sind in diesen Bereichen erhebliche Funktionswertsteigerungen (Ausgleichswirkungen), insbesondere im westlichen Grenzbereich zum Saugraben, anzunehmen.

Die schon bestehenden, baulichen Anlagen (einzelne Straßen- und Wegeabschnitte) werden zwar als Eingriffsflächen einbezogen, führen aufgrund ihres sehr geringen Bestandwertes jedoch zu nur sehr geringem, oder keinem weiteren Kompensationsbedarf.

Alle eingriffsrelevanten Teilflächen können der nachfolgenden Kartendarstellung entnommen werden.

Eingriffsschwere, Erheblichkeit von Eingriffen in den Naturhaushalt

Entsprechend den Empfehlungen des StMB 2021 werden die auf den einzelnen Bauflächen vorgesehenen Grundflächenzahlen (GRZ) gem. § 19 BauNVO als Maßstab der Eingriffsschwere herangezogen; betroffen sind ausschließlich gering- und mittelwertige Biotop- und Nutzungstypen (Biotopwertpunkte 0 bis 10 gem. BayKompV). Sehr hochwertige Strukturen (ab 11 BWP gem. BayKompV) sind im Eingriffsraum nicht ausgebildet.

Für die neu geplanten Verkehrsflächen im Plangebiet wird aufgrund ihres sehr hohen Befestigungs- bzw. Versiegelungsgrades ein Beeinträchtigungsfaktor von 1,00 angesetzt. Dieser Ansatz weicht von den Empfehlungen des Bayer. StMB 2021 ab, wonach Erschließungsstraßen, die ausschließlich zur Erschließung des geplanten Bauquartiers vorgesehen werden, in die jeweiligen Bauflächen (in diesem Fall Wohngebiete) einbezogen werden können. Regelmäßig gehen Straßen jedoch mit einer deutlich höheren Eingriffsschwere einher, als die Baugebiete selbst, die - entsprechend ihrer Grundflächenzahl - auch private Grünflächen und versickerungsfähige Teilflächen umfassen.

Im Bereich des teilversiegelt (wassergebunden) auszuführenden Wirtschaftsweges im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes wird ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,80 angesetzt, da hier zumindest in begrenztem Umfang Versickerungsleistungen verbleiben werden.

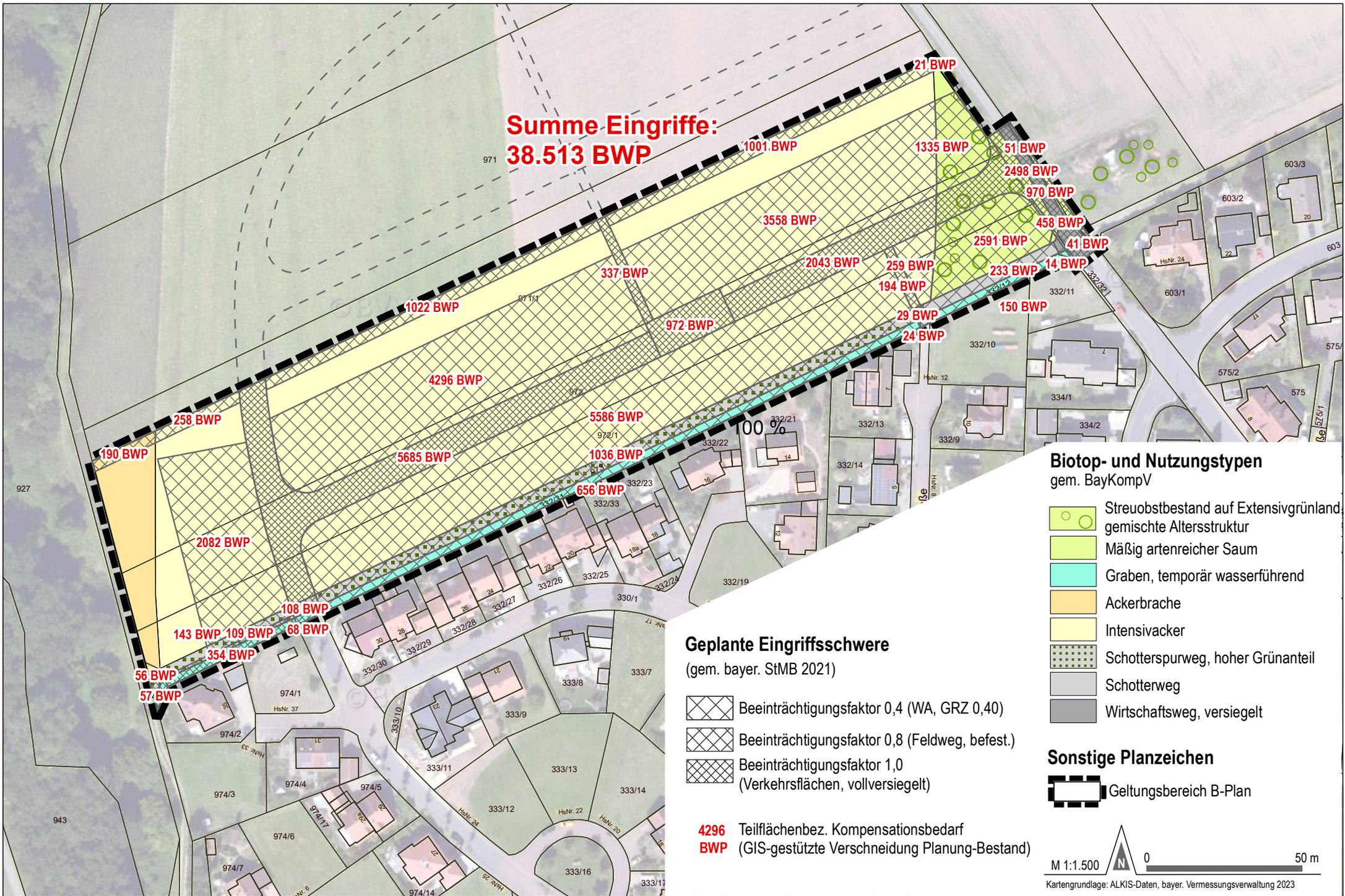
Kompensationsbedarf

Der Kompensationsbedarf in Biotopwertpunkten (BWP) wird entsprechend den Empfehlungen des StMB 2021 durch Multiplikation der (generalisierten) Bestandswerte betroffener Biotop-/Nutzungstypen (Biotopwertpunkte BWP) mit der Eingriffsfläche (m²) und dem Beeinträchtigungsfaktor (zwischen 0 und 1,00) ermittelt.

Die Bedarfsberechnung erfolgt GIS-gestützt und führt zu nachfolgendem Verschneidungsergebnis, das den Bedarf teilflächenbezogen auf die einzelnen Eingriffstypen (Wohngebiete, Verkehrsflächen etc.) veranschaulicht.

Der Gesamtbedarf beläuft sich demnach auf **38.513 Biotopwertpunkte**:

**Summe Eingriffe:
38.513 BWP**



**Biotop- und Nutzungstypen
gem. BayKompV**

- Streuobstbestand auf Extensivgrünland, gemischte Altersstruktur
- Mäßig artenreicher Saum
- Graben, temporär wasserführend
- Ackerbrache
- Intensivacker
- Schotterspurweg, hoher Grünanteil
- Schotterweg
- Wirtschaftsweg, versiegelt

Geplante Eingriffsschwere

- (gem. bayer. StMB 2021)
- Beeinträchtigungsfaktor 0,4 (WA, GRZ 0,40)
 - Beeinträchtigungsfaktor 0,8 (Feldweg, befest.)
 - Beeinträchtigungsfaktor 1,0 (Verkehrsflächen, vollversiegelt)

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich B-Plan

4296 Teilflächenbez. Kompensationsbedarf
BWP (GIS-gestützte Verschneidung Planung-Bestand)



Planung	Bestand Biotop-/Nutzungstyp	Bay KompV	BWP	BWP gen.	Beeint.- Faktor	Fläche (m ²)	K-Bedarf (BWP)
Wohnbaufläche, GRZ 0,40	Intensivacker	A11	2	3	0,40	3580,1	4296,1
	Intensivacker	A11	2	3	0,40	4654,7	5585,6
	Intensivacker	A11	2	3	0,40	1735,2	2082,3
	Intensivacker	A11	2	3	0,40	215,9	259,1
	Intensivacker	A11	2	3	0,40	2964,8	3557,7
	Streuobstbestand auf Extensivgrünland, mittlere Altersklasse	B432	10	8	0,40	809,6	2590,7
	Streuobstbestand auf Extensivgrünland, mittlere Altersklasse	B432	10	8	0,40	417,1	1334,9
	Graben, temporär wasserführend, naturfern	F211	5	3	0,40	546,7	656,1
	Graben, temporär wasserführend, naturfern	F211	5	3	0,40	125,2	150,2
	Mäßig artenreicher Saum	K122	6	8	0,40	4,3	13,7
	Wirtschaftsweg, versiegelt	V31	0	0	0,40	9,2	0,0
	Schotterspurweg, hoher Grünanteil	V32	2	3	0,40	863,6	1036,4
	Schotterspurweg, hoher Grünanteil	V32	2	3	0,40	91,0	109,2
	Schotterspurweg, hoher Grünanteil	V32	2	3	0,40	0,9	1,0
	Schotterweg	V32	1	3	0,40	194,4	233,2
Straßenver- kehrfläche	Intensivacker	A11	2	3	1,00	1895,1	5685,4
	Intensivacker	A11	2	3	1,00	681,0	2043,1
	Intensivacker	A11	2	3	1,00	16,9	50,6
	Streuobstbestand auf Extensivgrünland, mittlere Altersklasse	B432	10	8	1,00	57,3	458,1
	Streuobstbestand auf Extensivgrünland, mittlere Altersklasse	B432	10	8	1,00	312,2	2497,9
	Graben, temporär wasserführend, naturfern	F211	5	3	1,00	22,5	67,5
	Graben, temporär wasserführend, naturfern	F211	5	3	1,00	4,7	14,1
	Mäßig artenreicher Saum	K122	6	8	1,00	121,3	970,4
	Wirtschaftsweg, versiegelt	V31	0	0	1,00	217,7	0,0
	Schotterspurweg, hoher Grünanteil	V32	2	3	1,00	36,0	108,1
	Schotterweg	V32	1	3	1,00	13,6	40,7
Verkehrsfläche besonderer Zweckbest.: Fuß-/Radweg	Intensivacker	A11	2	3	1,00	64,6	193,9
	Intensivacker	A11	2	3	1,00	112,5	337,5
	Ackerbrache	A2	5	3	1,00	2,5	7,4
	Graben, temporär wasserführend, naturfern	F211	5	3	1,00	118,0	353,9
	Graben, temporär wasserführend, naturfern	F211	5	3	1,00	1,6	4,8
	Graben, temporär wasserführend, naturfern	F211	5	3	1,00	19,1	57,3
	Schotterspurweg, hoher Grünanteil	V32	2	3	1,00	47,7	143,0
	Schotterspurweg, hoher Grünanteil	V32	2	3	1,00	9,8	29,4
	Schotterspurweg, hoher Grünanteil	V32	2	3	1,00	18,6	55,8
	Schotterweg	V32	1	3	1,00	7,9	23,8
							1207,0

Planung	Bestand Biotop-/Nutzungstyp	Bay KompV	BWP	BWP gen.	Beeint.- Faktor	Fläche (m ²)	K-Bedarf (BWP)
Verkehrfläche besonderer Zweckbest.: Quartierplatz	Intensivacker	A11	2	3	1,00	324,0	972,1
Verkehrsfläche besonderer Zweckbest.: Wirtschaftsweg	Intensivacker	A11	2	3	0,80	107,7	258,4
	Intensivacker	A11	2	3	0,80	417,1	1001,0
	Intensivacker	A11	2	3	0,80	425,7	1021,6
	Ackerbrache	A2	5	3	0,80	79,0	189,7
	Streuobstbestand auf Extensivgrünland, mittlere Altersklasse	B432	10	8	0,80	3,3	21,1
							2491,8
Entwässerungs- graben	Intensivacker	A11	2	3	0,00	93,7	0,0
	Intensivacker	A11	2	3	0,00	353,4	0,0
	Intensivacker	A11	2	3	0,00	368,5	0,0
	Ackerbrache	A2	5	3	0,00	64,8	0,0
	Streuobstbestand auf Extensivgrünland, mittlere Altersklasse	B432	10	8	0,00	8,6	0,0
							0,0
Öffentliche Grünfläche	Intensivacker	A11	2	3	0,00	590,8	0,0
	Intensivacker	A11	2	3	0,00	695,1	0,0
	Intensivacker	A11	2	3	0,00	745,8	0,0
	Intensivacker	A11	2	3	0,00	184,3	0,0
	Ackerbrache	A2	5	3	0,00	787,3	0,0
	Ackerbrache	A2	5	3	0,00	0,0	0,0
	Streuobstbestand auf Extensivgrünland, mittlere Altersklasse	B432	10	8	0,00	33,1	0,0
	Schotterspurweg, hoher Grünanteil	V32	2	3	0,00	54,6	0,0
							0,0
SUMME EINGRFF							38513,1

4.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Auf Grundlage einer verfahrensbegleitend erstellten, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, vgl. Anlage 2) sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG erforderlich. Die Maßnahmen zielen einerseits auf die Vermeidung von direkten Individuenschädigungen im Zuge der Planumsetzung, andererseits auf die Sicherung der Lebensraumbedingungen der im Planungsraum festgestellten Arten bzw. Artengruppen (1) gehölzbezogene Brutvogelarten und (2) Fledermausarten des Halboffen- und Offenlandes ab.

Folgende, artenschutzfachlich veranlasste Maßnahmen sind vorgesehen und auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BNatSchG verbindlich festgesetzt (vgl. Kapitel A 3.7):

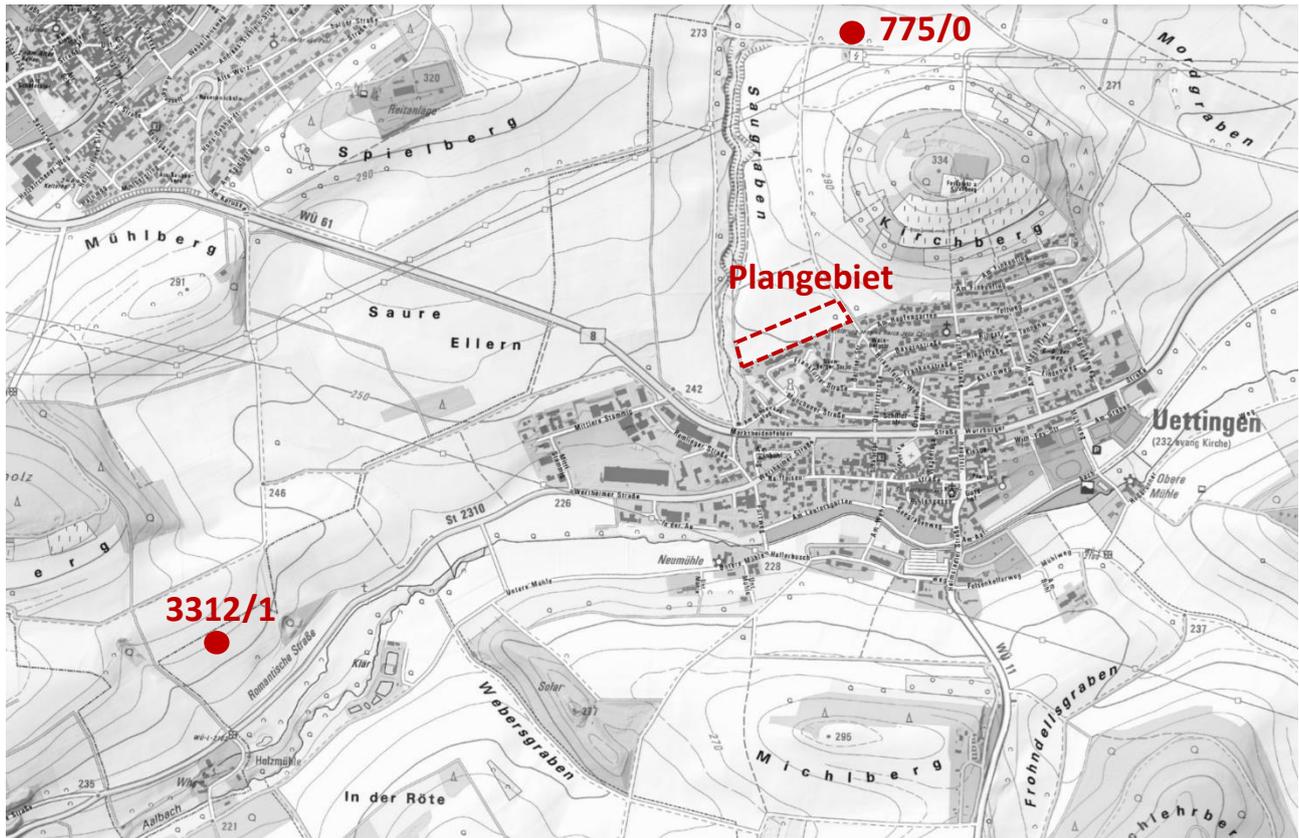
- Festsetzung 3.17: Rodung von Gehölzen (zu beachtendes Zeitfenster zwischen 01.10. und 28.02.)
- Festsetzung 3.18: Verpflanzung von nicht zu erhaltenden Höhlen- und Biotopbäumen (Habitatschutz Höhlenbrüter und Fledermäuse)
- Festsetzung 3.19: Installation von Nisthilfen außerhalb des Plangebietes, Fl.Nr. 927, Gemarkung Uettingen (Habitatergänzung Höhlenbrüter und Fledermäuse)
- Festsetzung 3.22: Artenhilfsmaßnahme für die Brutvogelart Feldlerche (*Alauda arvensis*) (Habitatausgleich für 1 Brutpaar auf Flurstück 3312/1, Gemarkung Uettingen; CEF-Maßnahme)

Einzelheiten bzgl. der vorgesehenen Maßnahmen können Anlage 2 (saP) und Kapitel A 3.14 der vorliegenden Planbegründung entnommen werden. Die geplante Artenhilfsmaßnahme für den Offenlandbrüter Feldlerche (Festsetzung 3.22) findet auch als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Berücksichtigung (Biotopwertansatz einer Ackerbrache, vgl. Kapitel A 4.3).

4.3 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Der in Kapitel A 4.1 ermittelte Kompensationsbedarf von 38.513 Biotopwertpunkten (BWP) soll teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, überwiegend jedoch räumlich entkoppelt auf Teilflächen der Flurstücke 3312/1 und 775/0, Gemarkung Uettingen, bewältigt werden. Durch die geplanten Entwicklungsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege soll ein möglichst funktionsgleicher Ausgleich der von Eingriffen betroffenen Landschaftsstrukturen erzielt werden.

Alle vorgesehenen Entwicklungsflächen stehen im Eigentum der Gemeinde Uettingen. Ihre Lage im Gemeindegebiet Uettingen kann anhand des folgenden Kartenauszugs nachvollzogen werden:



Lage der räumlich entkoppelt vorgesehenen Maßnahmenflächen des Naturschutzes, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden (Kartengrundlage: Bayer. LDBV 2023, DTK25).

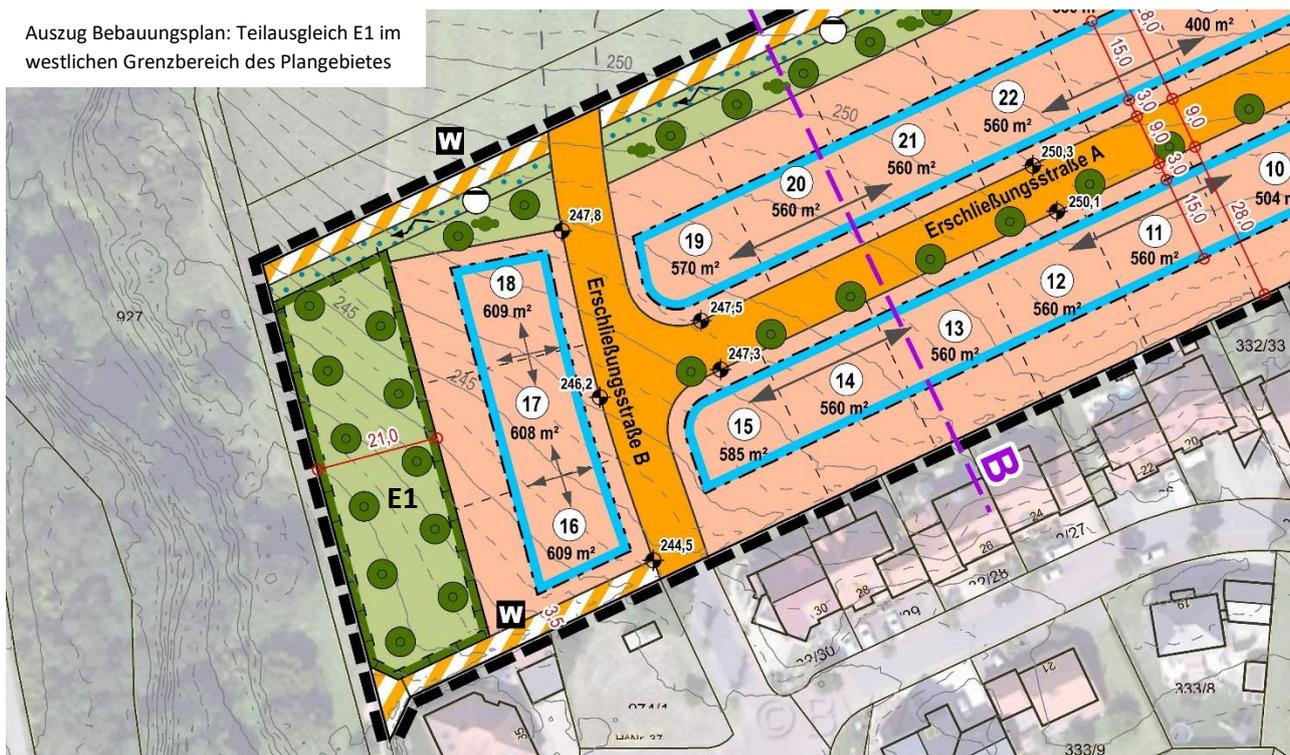
Im Einzelnen sind die folgenden Entwicklungsziele, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen vorgesehen, um planbedingte Eingriffe in den Landschaftshaushalt auszugleichen und artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG vorzubeugen (vgl. auch Kapitel 4.2):

Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die ermittelten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, also in einem direkten, räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum kompensiert werden. Hierzu ist im westlichen Grenzbereich des Plangebietes die Ausbildung eines weitständigen Streuobstbestands auf Extensivgrünland vorgesehen (vgl. nachstehenden Kartenauszug), der im Verbund mit den naturnahen Gehölzbeständen am Saugraben hochwertige Lebensraumfunktionen gewährleistet und zumindest anteilig einen funktionsgleichen Ersatz des am Birkenfelder Weges nicht zu erhaltenden Obstbestands bewirkt. Zudem stellen hochstämmige Streuobstbestände in der Region ortstypische Ortsrandstrukturen mit großer Bedeutung für das Kulturlandschaftsbild dar.

Bestehende Höhlenbäume am Birkenfelder Weg, die im Zuge der Planumsetzung nicht erhalten werden können und entsprechend der getroffenen, textlichen Festsetzung 3.18 fachgerecht zu verpflanzen sind, können in den geplanten Bestand mit eingebunden werden.

Auszug Bebauungsplan: Teilausgleich E1 im westlichen Grenzbereich des Plangebietes



Im Einzelnen sind folgende Herstellungs- und Pflegemaßnahmen vorgesehen, um die vorgesehenen Entwicklungsziele erreichen zu können:

- Festsetzung 3.20: E1 - Herstellung und Pflege eines weitständigen Streuobstbestandes auf Extensivgrünland im Grenzbereich zu naturnahen Gehölzbeständen am Saugraben

Die Entwicklungsfläche E1 ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit einem weitständigen Streuobstbestand auf Extensivgrünland auszustatten.

Hierbei sind die in den Pflanzempfehlungen zu ortstypischen Obstbaumsorten (Hinweis 5.2) enthaltenen Gehölzarten/-sorten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstände vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsziele als abschließend und verbindlich zu betrachten. Die Verwendung junger Obstbaumsorten, von Nadelgehölzen, Ziergehölzen und kleinkronigen Zuchtformen naturreaumtypischer Laubbäume sind nicht zulässig.

Naturraumtypische Laubbäume, die in den Pflanzempfehlungen gem. Hinweis 5.1 angeführt sind, können mit einem Bestandsanteil von maximal 20 % eingebunden werden. Abweichungen vom angeführten Gehölzarten-spektrum sind ausschließlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzverwaltung (untere Naturschutzbehörde, LRA WÜ) zulässig. Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann zur Sicherstellung einer fachgerechten Flächenbewirtschaftung und -pflege abgewichen werden.

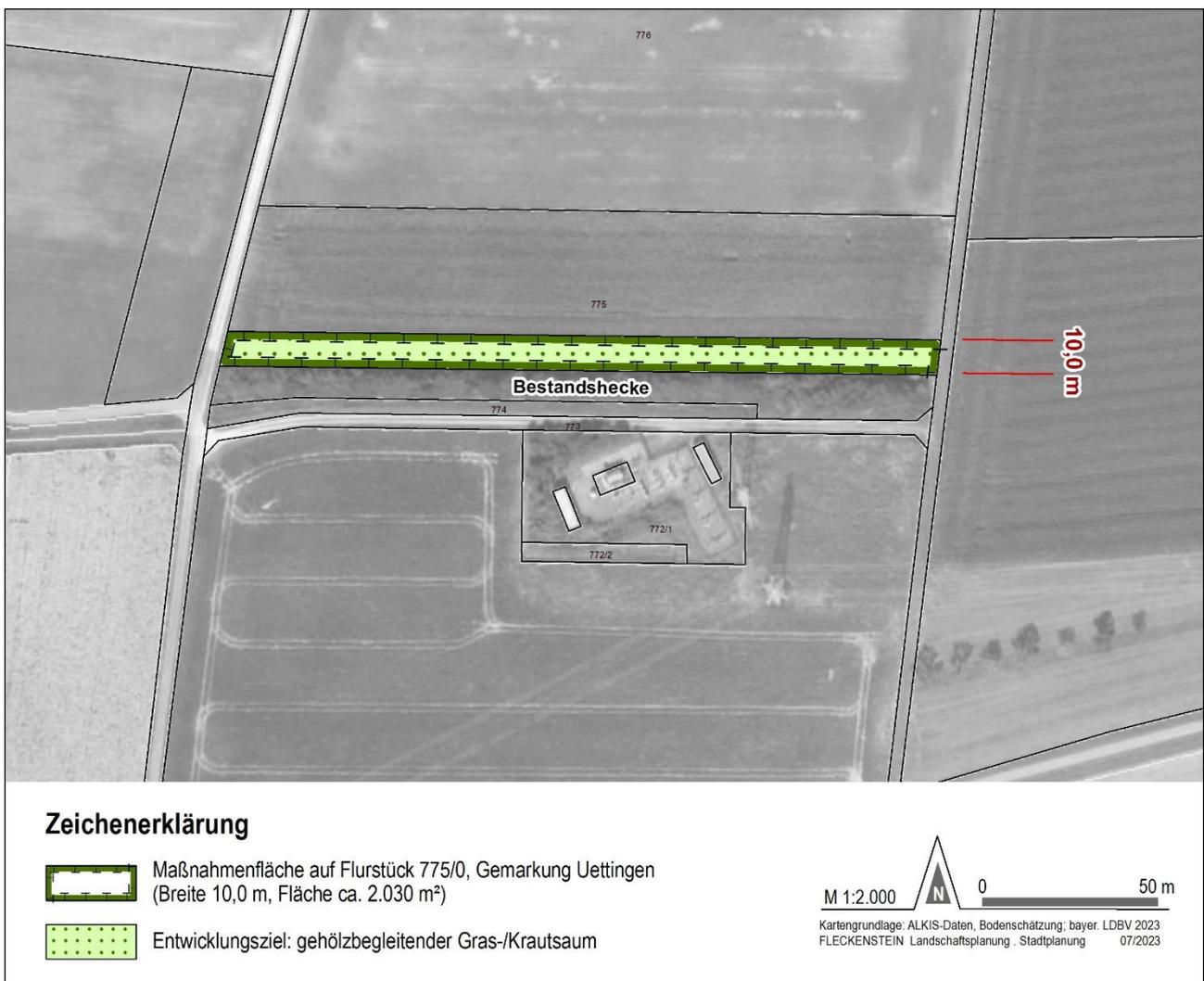
Fachgerechte Erziehungs- und Verjüngungsschnitte der Obsthochstämme sind sicherzustellen und abgängige Gehölze sind entsprechend den Pflanzempfehlungen zu ortstypischen Obstbaumsorten und naturreaumtypischen Laubbäumen (Hinweise 5.1, 5.2) fachgerecht zu ersetzen.

Begleitend ist ein mäßig artenreicher Grünlandbestand auf mittleren Standorten unter Verwendung von gebietseigenem Saatgut (Ursprungsgebiet 11) oder durch regionale Saatgutübertragung herzustellen und durch eine regelmäßige Pflegemahd und/oder Beweidung als ein- bis zweischürige Wiesenfläche extensiv zu bewirtschaften. Als Entwicklungsziel ist die Artenzusammensetzung und Vegetationsstruktur naturreaumtypischer, magerer und (mäßig) artenreicher Flachland-Mähwiesen (Lebensraumtyp 6510) anzustreben. Auf mindestens 10 % der Grünlandfläche sind jährlich wechselnde Altgrasstreifen als Habitat- und Deckungsstrukturen ungemäht zu belassen. Eine extensive Wechselweidewirtschaft ist ergänzend oder alternativ möglich, jedoch ist jährlich eine Weidenachpflege durch Mahd vorzusehen. Mahdeingriffe sind ausschließlich nach dem 15.06. durchzuführen und anfallendes Mahdgut ist vollständig zu entfernen und fachgerecht zu verwerten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist generell nicht zulässig.

Maßnahmen auf Flurstück 775/0, Gemarkung Uettingen

Das gemeindeeigene Flurstück 775/0 ist derzeit ackerbaulich genutzt und wird südlich durch eine naturnahe Strauchhecke begrenzt. Ein Großteil des Flurstücks ist durch stark lehmige Sande geringer Bodenbonität (Bodenkennzahl SL6Vg 28/27 gem. Bodenschätzung) gekennzeichnet und weist ein entsprechend hohes, naturschutzfachliches Biotopotential auf (geringe Ackerzahl). Die bestehende Strauchhecke zeigt zwar eine ausreichende Gehölzstrukturbreite von etwa 9 m, wird jedoch im Übergangsbereich zur ackerbaulichen Nutzfläche im Norden von nur sehr schmalen Saumstrukturen begleitet, die weitgehend auf die Gehölztraufe begrenzt sind.

Die vergleichsweise mageren, ertragsarmen Standorte des Flurstücks sollen daher genutzt werden, um einen 10,0 m breiten, gehölzbegleitenden Gras-/ Krautsaum (Fläche etwa 2.030 m²) zu entwickeln und hierdurch die Lebensraum- wie Verbundqualitäten des Heckenbestands erheblich zu steigern. Angesichts der gegebenen Standortbedingungen wird davon ausgegangen, dass mittelfristig eine magere Altgras-Saumstruktur erzielt werden kann (Biotoptyp GB00BK gem. bayer. Biotopkartierung).



Im Einzelnen sind folgende Herstellungs- und Pflegemaßnahmen vorgesehen, um die vorgesehenen Entwicklungsziele erreichen zu können:

- Festsetzung 3.21: Räumlich entkoppelte Ausgleichsmaßnahme Flurstück 775/0, Gemarkung Uettingen (Teilfläche), Entwicklung eines gehölzbegleitenden Gras-/Krautsaums:

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB wird dem vorliegenden Bebauungsplan folgende Ausgleichsmaßnahme als Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zugeordnet:

Auf dem Flurstück 775/0, Gemarkung Uettingen (Gesamtfläche ca. 11.243 m²) ist unmittelbar nördlich einer bestehenden, naturnahen Strauchhecke ein 10 m breiter Gras-/ Krautsaum anzulegen. Hierbei sind die folgenden Vorgaben zu beachten:

- Der derzeit intensiv ackerbaulich genutzte Entwicklungsstandort ist durch eine standortgerechte, krautreiche Saatgutmischung, ausschließlich bestehend aus gebietseigenem Saatgut des Ursprungsgebiets 11 (Südwestdeutsches Bergland) einzusäen. Bei starkem Unkrautdruck (standortbedingt zu erwarten), kann in den ersten beiden Entwicklungsjahren mehrfach bedarfsgerecht gemäht und anfallendes Mahdgut abtransportiert bzw. verwertet werden.
- In der Folge sind Mahdeingriffe abschnittsweise im 1- bis 2-Jahresturnus (jeweils nur 50 % der Entwicklungsfläche) durchzuführen, um ein habitatwirksames Vegetationsmosaik zu erzielen. Mahdeingriffe sind ausschließlich nach dem 31.07. zulässig und anfallendes Mahdgut ist vollständig zu entfernen sowie fachgerecht zu verwerten.
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf der Kompensationsfläche nicht zulässig.

Maßnahmen auf Flurstück 3312/1, Gemarkung Uettingen

In Folge der geplanten Siedlungserweiterung am Schneckenpfad muss mit dem Verlust eines Brutreviers der in Bayern gefährdeten Feldlerche (*Alauda arvensis*) gerechnet werden, die die offenen Feldfluren südwestlich des Kirchberges als Lebensraum und Brutrevier nutzt. Um die Lebensraumfunktionen im räumlich-funktionalen Zusammenhang weiterhin gewährleisten und damit artenschutzrechtlichen Konfliktlagen gem. § 44 BNatSchG vorbeugen zu können, sind bereits im Vorfeld der Erschließung des Planungsgebietes artspezifisch ausgerichtete Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) zu ergreifen (vgl. Anlage 2, spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung).

Derartige Maßnahmen sind auf dem gemeindeeigenen Flurstück 3312/1, Gemarkung Uettingen, etwa 1,9 km südwestlich des Eingriffsraumes vorgesehen. Es umfasst eine Gesamtfläche von 20.250 m², ist derzeit intensiv ackerbaulich genutzt und zeichnet sich durch eine exponierte Lage im Aalbachtal aus (vgl. nachstehenden Kartenauszug). Zwar sind westlich und östlich des lang gestreckten Flurstückes Feldgehölze ausgebildet, jedoch gehen sie aufgrund ihrer Senkenlage und Kleinflächigkeit nicht mit einer großräumigen Kulissenwirkung in der Feldflur einher. Fachliche Grundlage der vorgesehenen Artenhilfsmaßnahme für die gefährdete Feldlerche stellen die Richtlinien des Bayer. StMUV 2023 (Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen, artenschutzrechtlichen Prüfung) dar.

Es soll ein produktionsintegrierter, insgesamt 20 m breiter Blüh- und Brachestreifen über die gesamte Flurstückslänge geschaffen werden (Gesamtfläche etwa 6.900 m²), der nach einer Standzeit von mindestens 2 Jahren innerhalb des Flurstückes verlagert werden kann (vgl. nachstehenden Kartenauszug). So kann eine hochwertige Habitatstruktur für die gefährdete Feldlerche erzielt und gleichermaßen die weitere, landwirtschaftliche Nutzung des Flurstücks gewährleistet werden. Aufgrund der einschränkenden Feldgehölze im näheren Umfeld des Flurstücks wird mit einer Maßnahmenfläche von etwa 6.900 m² ein deutlicher Flächenaufschlag auf die seitens des Bayer. StMLU 2023 vorgegebene Mindestfläche von 5.000 m² vorgesehen.

Da die Entwicklung eines produktionsintegrierten Blüh- und Brachestreifens nicht nur im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz wertsteigernd wirkt, sondern auch mit Blick auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden und Wasser positiv zu werten ist, findet die Entwicklungsmaßnahme auch im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Berücksichtigung. Sie dient daher auch dem Ausgleich von planbedingten Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.



Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden und gleichermaßen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugleichen, werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Festsetzung 3.22: Räuml. entkoppelte Ausgleichs- und CEF-Maßnahme Fl.Nr. 3312/1, Gemarkung Uettingen, Artenhilfsmaßnahmen für die Brutvogelart Feldlerche (*Alauda arvensis*):

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB wird dem vorliegenden Bebauungsplan folgende Artenhilfsmaßnahme als Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zugeordnet:

Auf dem derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flurstück 3312/1, Gemarkung Uettingen, (Gesamtfläche ca. 20.250 m²), ist über die Flurstückslänge (in Bewirtschaftungsrichtung) ein insgesamt 20 m breiter Blüh- und Brachestreifen (Fläche ca. 6.900 m²) vorzusehen. Bei der produktionsintegrierten Anlage der Maßnahmenfläche sind folgende Vorgaben grundsätzlich zu beachten:

- 50 % der Maßnahmenfläche (mind. 10 m Strukturbreite) sind als Blühstreifen mit niedrigwüchsigen Wildkrautarten anzulegen. Hierbei ist eine Saatgutmischung regionaler Herkunft (Ursprungsregion 11) unter besonderer Berücksichtigung standorttypischer Segetalvegetation zu verwenden und eine reduzierte Saatgutmenge (max. 50 – 70 % der regulären Saatgutmenge) auszubringen, um eine lückige Bestandsstruktur zu erzielen.
- Die verbleibenden 50 % der Maßnahmenfläche sind als selbstbegrünender Brachestreifen vorzuhalten (keine Einsaaten), der jährlich zwischen Mitte September und Anfang Februar (außerhalb der Brutzeiten) umzubrechen ist.
- Auf Blüh- und Brachestreifen sind der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, sowie eine mechanische Unkrautbekämpfung während der Vogelbrutzeit grundsätzlich nicht zulässig. Darüber hinausgehend sind auf Blühstreifen Mahdeingriffe und Bodenbearbeitungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten lediglich im Falle einer sehr dichten, hochwüchsigen Vegetationsstruktur zulässig.
- Die Maßnahmenfläche (Gesamtfläche) kann nach einer Standzeit von mindestens 2 Jahren innerhalb des Flurstückes 3312/1 verlagert werden.
- Die Maßnahmenfläche ist vor Erschließung des Plangebietes und vor Beginn der Brutperiode der Feldlerche funktionsfähig herzustellen.

Flächenbilanz naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen

Auf Grundlage der Bewertungsrichtlinien des bayer. StMB 2021 kann die Kompensationswirkung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen wie nachfolgend dargestellt ermittelt werden. Für die Entwicklung eines weitständigen Streuobstbestands auf Extensivgrünland wird von einem Entwicklungszeitraum über 25 Jahren ausgegangen und eine entsprechende Zielwertkürzung um 1 Biotopwertpunkt (9 anstelle von 10 BWP gem. BayKompV) vorgesehen.

Zudem wird ein für die Entwicklung eines gehölzbegleitenden Gras-/Krautsaums auf Flurstück 775/0 ein Wertzuschlag (7 anstelle von 6 BWP) angesetzt, da aufgrund der sehr mageren Standortbedingungen (Ackerzahl überwiegend 27) die Entwicklung einer mageren Saumstruktur angenommen werden kann (vgl. voranstehende Ausführungen).

Durch die vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen kann eine Biotopwertsteigerung von insgesamt **38.520 Biotopwertpunkten** erzielt werden, so dass der ermittelte Ausgleichsbedarf (38.513 BWP) vollständig nachgewiesen werden kann:

Tfl.	BNT-Code, Beschreibung	BWP Bestand	Fläche (m²)	Entwicklungsziel	BWP Ziel	Komp.wirkung (BWP)
E1	A11, Intensivacker	2	587	B432, Streuobst auf Extensivgrünland	9 (-1)	4.109
E1	A2, Ackerbrache, mehrjährig	5	787	B432, Streuobst auf Extensivgrünland	9 (-1)	3.148
E1	V32, Schotterspurweg, hoher Grünanteil	2	59	B432, Streuobst auf Extensivgrünland	9 (-1)	413
E1, SUMME			1.433			7.670
Fl.Nr. 775/0	A11, Intensivacker	2	2.030	K122, Mäßig artenreicher Saum: Wertzuschlag aufgrund magerer Standorte und Entwicklungspotenzial GB00BK	7 (+1)	10.150
Fl.Nr. 3312/1	A11, Intensivacker	2	6.900	A2, Ackerbrache	5	20.700
SUMME			10.363			38.520

Da die auf Flurstück 3312/1, Gemarkung Uettingen vorgesehenen Maßnahmen auch der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG dienen (CEF-Maßnahmen), sollen sie mindestens 1 Jahr vor Umsetzung der Plangebieterschließung umgesetzt werden. So kann sichergestellt werden, dass die Lebensraumfunktionen für die europarechtlich geschützte Feldlerche dauerhaft gewahrt bleiben.

Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Erstellung einer detaillierten Ausführungsplanung vorgesehen, die im Vorfeld ihrer Umsetzung mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt Würzburg abgestimmt werden soll.

Teil B – Umweltbericht

1 Auftrag und gesetzliche Anforderungen

Die Gemeinde Uettingen beabsichtigt das bestehende Wohnquartier „Am Schneckenpfad“ im nordwestlichen Grenzbereich Uettingens zu erweitern, um dem aktuellen Wohnbauflächenbedarf nachkommen zu können. Für ein insgesamt etwa 2,93 ha Fläche umfassendes Gelände unmittelbar nordwestlich des bestehenden Ortsrandes ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes vorgesehen. Zusätzlich sind räumlich entkoppelte Maßnahmen des Naturschutzes auf einer Gesamtfläche von etwa 0,9 ha geplant, um die planbedingt zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu kompensieren.

In Folge der europarechtlichen Anpassung des Baugesetzbuches vom 24. Juni 2004 (EAG-Bau) ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen eines kommunalen Bauleitplanverfahrens erforderlich, eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB im Planungsprozess hinreichend berücksichtigt werden und eine Grundlage der gemeindlichen Abwägung bilden.

Die im Rahmen der Umweltprüfung analysierten Umweltbelange sind nach § 2a BauGB in Form eines Umweltberichts darzulegen, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan bildet und in die gemeindliche Abwägung eingestellt wird. Die Umweltprüfung bildet das Trägerverfahren für alle umweltbezogenen Prüfungsfelder in der kommunalen Bauleitplanung. Der vorliegende Umweltbericht nimmt daher auch auf grünordnerische Planinhalte, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezielle artenschutzrechtliche Belange Bezug. Darüber hinausgehende, umweltrelevante Aspekte des Bodenschutzes, Wasserschutzes, Immissionsschutzes und Naturschutzes finden im Weiteren gleichermaßen Berücksichtigung.

Mit der Dokumentation der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren wurde das Planungsbüro FLECKENSTEIN, Stadt- und Landschaftsplanung, Lohr am Main, beauftragt.

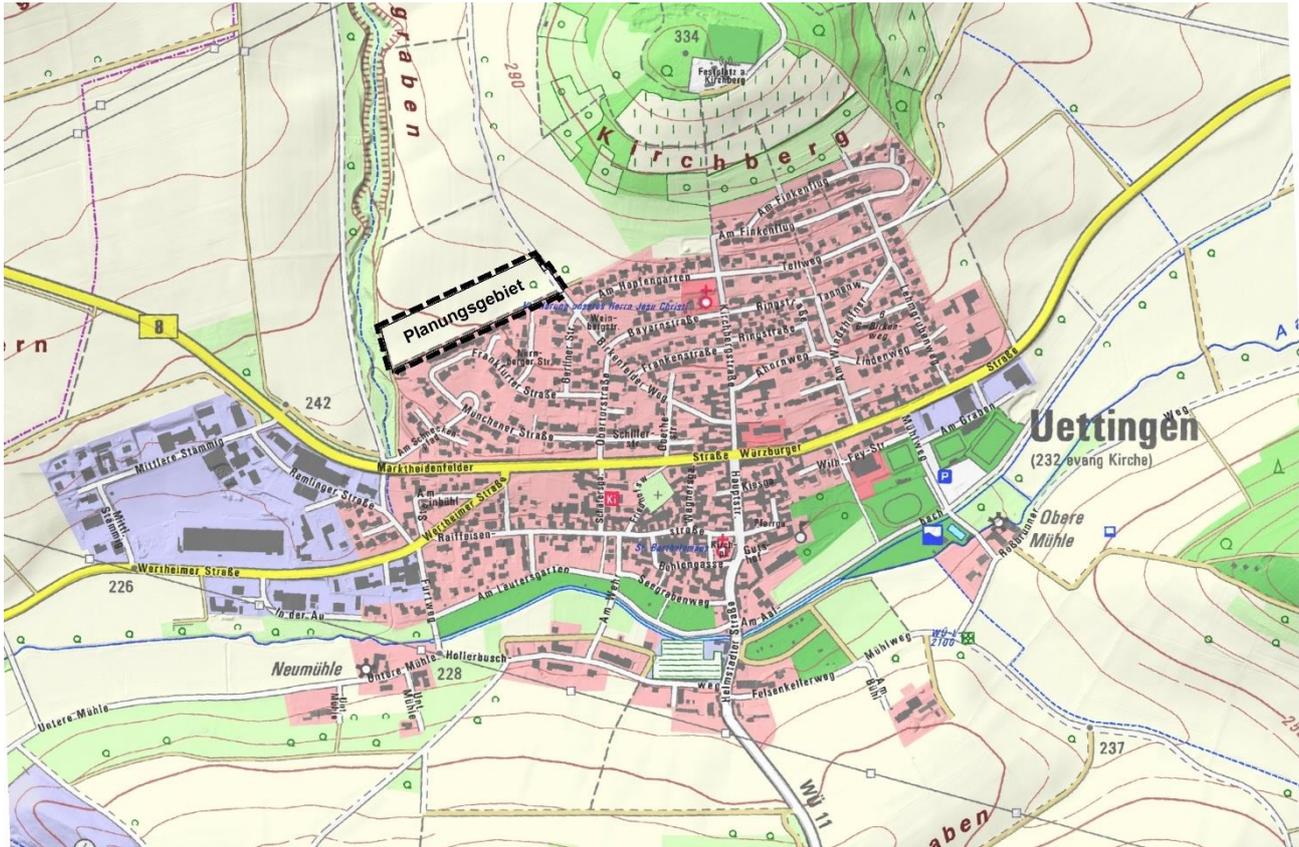
2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

2.1 Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist am nordwestlichen Siedlungsrand Uettingens gelegen und umfasst eine Gesamtfläche von etwa 2,53 ha. Unmittelbar südlich grenzt das bestehende Wohnquartier „Am Schneckenpfad“, westlich der markante Saugraben mit seinen landschaftsprägenden Gehölzbeständen an. Über den Birkenfelder Weg im Osten und die Münchener Straße im Westen ist das Plangebiet verkehrlich angebunden.

Der Planungsraum ist derzeit ackerbaulich geprägt, umfasst am Birkenfelder Weg jedoch auch eine Obstbaumgruppe mittlerer Altersklasse auf Extensivgrünland.

In der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Uettingen (7. Planänderung, Stand 05.07.2006) ist das Planungsgebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt und Bestandteil eines großräumigen, wohnbaulichen Entwicklungsbereiches am nordwestlichen Siedlungsrand Uettingens. Lediglich der westliche Grenzbereich des Plangebietes ist eine geplante Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einbezogen (Kompensationsfläche). Vor diesem Hintergrund erfolgt die vorliegende Planaufstellung entsprechend den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (Ableitungsgebot).



Lage des Planungsgebietes am nordwestlichen Siedlungsrand Uettingens (Kartengrundlage: DTK25, bayer. LDBV 2023)

2.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet

Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies betrifft im Hinblick auf die zu prüfende Bauleitplanung insbesondere

- Auswirkungen auf die Komponenten des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge sowie Auswirkungen auf die Landschaft und biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebieten nach Europäischem Naturschutzrecht und im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen und den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame wie auch effiziente Nutzung von Energie.
- die Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen umweltbezogenen Belangen

(§ 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB)

Des Weiteren ist gemäß § 1a BauGB

- mit Grund und Boden generell sparsam und schonend umzugehen; insbesondere die Wiedernutzbarmachung brachliegender Bauflächen ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen vorzuziehen.
- die Bodenversiegelung auf ein unbedingt erforderliches Maß zu begrenzen.

- die Vermeidung und der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.
Erforderliche Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens prinzipiell festzusetzen oder eindeutig zuzuordnen.

(§ 1a BauGB)

Gesetzlich verankerte Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Bundesnaturschutzgesetz bildet die grundlegende Rechtsquelle für Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft sowohl im Siedlungs- als auch offenen Landschaftsraum auf eine Weise zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerations- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft,

zum Einen aufgrund ihres Eigenwertes, zum Anderen angesichts ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen, nachhaltig und in Verantwortung für künftige Generationen auf Dauer gesichert sind.

In § 1 Abs. 2, 3, 4, 5 und 6 BNatSchG werden Teilziele des Naturschutzes und Landschaftspflege formuliert, die eine Konkretisierung der in § 1 Abs. 1 BNatSchG vorgegebenen Leitziele darstellen und im Weiteren Berücksichtigung finden.

Landes- und Regionalplanung

Zielbestimmungen der Raumordnungspläne (Landesentwicklungsprogramm mit Landschaftsprogramm sowie Regionalplan mit Landschaftsrahmenplan) stellen übergeordnete Planungsleitsätze, also verbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung dar.

Der Regionalplan für die Planungsregion Würzburg wurde am 01.12.1985 rechtskräftig und seither themenbezogen mehrfach fortgeschrieben. Die planerisch besonders relevanten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung wurden in Kapitel A 1.4 der vorliegenden Planbegründung zusammengestellt. Hierauf wird an dieser Stelle verwiesen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Würzburg

Inhaltlich stellt das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) auf der Grundlage einer umfassenden Bestandserhebung und -bewertung alle wichtigen Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes innerhalb eines Landkreises zusammen. Hierunter fallen konkrete Aussagen bezüglich Erhalt oder Fortentwicklung wertvoller Lebensräume, artenschutzrelevanter Populationen und räumlich-funktionaler Vernetzungsoptionen.

Insbesondere den Naturschutzbehörden wird durch das ABSP eine fachlich fundierte Basis vermittelt, die ihnen essentielle und sinnvolle Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufzeigt. Darüber hinaus ist das Fachprogramm in seinen Entwicklungsaussagen als verbindlicher Rahmen naturschutzfachlichen Behördenhandelns zu verstehen.

Der Planungsraum ist Bestandteil der Remglingen-Urspringer-Hochfläche (Naturraum 132-A), die zwar stark durch den Unteren Muschellkalk geprägt ist, im Betrachtungsraum jedoch Formationen des Oberen Buntsandsteins, teils überlagert von quartären Lösslehmaufwehungen, aufweist; es herrscht eine kleinteilige Reliefstruktur vor, die mit regelmäßig wechselnden Erzeugungsbedingungen einhergeht (vgl. ABSP WÜ 1999). Während das Planungsgebiet selbst keinem naturschutzfachlichen Schwerpunktgebiet angehört, ist der nordöstlich des Plangebietes gelegene Kirchberg einschl. seiner mageren Trockenhänge in das naturschutzfachliche Schwerpunktgebiet G „Trockenstandortsverbund der Marktheidenfelder Platte“ einbezogen (vgl. ABSP WÜ 1999).

Der kleinflächige Streuobstbestand am Birkenfelder Weg wurde als örtlich bedeutsame Landschaftsstruktur, der naturnahe Gehölzgürtel am Saugraben, sowie die strukturreichen Baumbestände auf magerem Extensivgrünland am Kirchberg als regional bedeutsame Lebensräume eingestuft.

Folgende Ziele und Maßnahmen des ABSP Lkr. Würzburg sind für vorliegende Umweltprüfung von Relevanz:

- Erhalt von Kleinstrukturen als Vernetzungs- und Trittsteinbiotope in den Feldfluren, Neuanlage in strukturarmen Gebieten; Ziel soll ein Netz von Strukturen mit Abständen von 200 - 300 m und einem Flächenanteil von ca. 5 % sein; als Strukturen kommen insbesondere in Frage:
 - Hecken, Feldgehölze und kleinere Laubmischwälder (zur anzustrebenden Heckendichte)
 - Alleen und Baumgruppen an Straßen und Wegen;
 - Streuobstwiesen in Siedlungsnähe und in stärker geneigtem Gelände; ein Ziel sollte der Erhalt oder die Wiederherstellung der traditionellen Obstbaumgürtel um die Dörfer sein;
 - Gras- und Krautfluren an Ranken, Schlaggrenzen, Wegrändern und Gehölzen mit einer Mindestbreite von 3 - 5 m, die von Düngern und Pestiziden verschont und höchstens einmal im Jahr gemäht werden (vgl. z. B. Rebhuhn und Wachtel);
 - Kraut- und Strauchsäume an Waldrändern.
- Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen und Heckensäumen in den weiträumig strukturarmen Ackerlandschaften des Landkreises.

(vgl. ABSP Lkr. MSP, 1999)

Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen

Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen gemäß Kapitel 4 BNatSchG i. V. m. den Teilen 3 und 4 BayNatSchG sowie wasserrechtliche Vorgaben gemäß § 51 WHG stellen gegenüber der kommunalen Bauleitplanung höherrangige Rechtsvorschriften dar, die im Rahmen der örtlichen Gesamtplanung grundsätzlich zu beachten sind.

Alle bestehenden und planungsrelevanten Schutzbestimmungen des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft können Kapitel A 1.4 der vorliegenden Planbegründung entnommen werden.

Denkmalrechtliche Schutzbestimmungen

Hinweise auf Flächen bzw. Objekte im Plangebiet oder dessen näherem Umfeld, die denkmalrechtlichen Schutzbestimmungen unterstehen (insbesondere Hinweise auf Bodendenkmäler), liegen derzeit nicht vor.

2.3 Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Übergeordnetes Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, eine maßvolle Siedlungserweiterung Uettingens vorzubereiten und dem aktuellen Wohnbauflächenbedarf im Gemeindegebiet angemessen zu begegnen (vgl. hierzu auch Kapitel A 1.1). Wesentliche, planerische Grundlage hierfür bildet die rechtswirksame, 7. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahre 2006, die für den Planungsraum eine wohnbauliche Entwicklung vorsieht.

Zunächst war angedacht, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiter zu fassen und auch Entwicklungsflächen östlich des Birkenfelder Weges in die Planung einzubeziehen. Mehrere Planungskonzepte wurden erarbeitet und sowohl in der Gemeindeverwaltung, als auch im Gemeinderat Uettingen ausführlich diskutiert. Um eine streng bedarfsorientierte Baulandentwicklung sicher zu stellen und in besonderem Maße flächensparend vorzugehen, wurde der Planungsraum jedoch auf den nunmehr vorgesehenen Umgriff westlich des Birkenfelder Weges begrenzt.

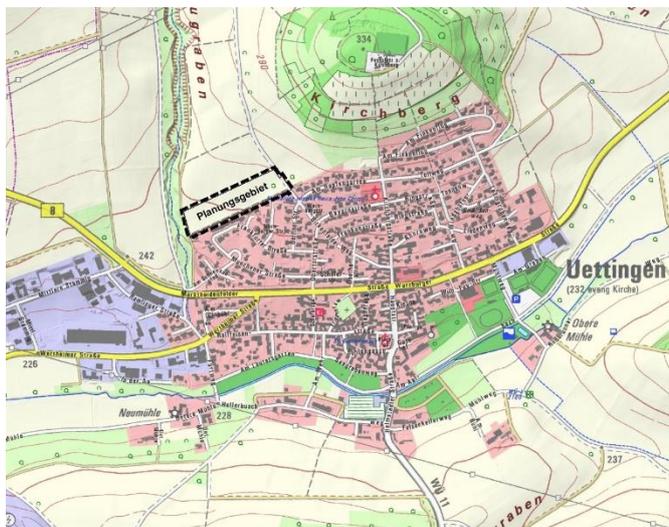
Die vor dem Hintergrund dieses übergeordneten Planungsziels durch die Gemeinde Uettingen im Einzelnen verfolgten, planerischen Leitlinien können Kapitel A 3.1 der vorliegenden Planbegründung entnommen werden.

3 Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet

Wie u. a. im Rahmen des § 1 BNatSchG dokumentiert, tragen Natur und Landschaft eine Vielzahl unterschiedlicher Funktionen, welche es vor dem Hintergrund der Ziele und nach Maßgabe der Grundsätze des Naturschutzes zu berücksichtigen gilt. Diese landschaftlichen Funktionen, aber auch die Ausgangssituation der Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter müssen im Untersuchungsgebiet zunächst analysiert werden, um die Umsetzung der bauleitplanerischen Ziele der Gemeinde Uettingen aus umweltfachlicher Sicht beurteilen und planerische Aussagen treffen zu können.

Im Weiteren werden die umweltfachlichen Rahmenbedingungen im Planungsgebiet dargestellt.

3.1 Naturräumliche Gliederung und Topographie



Der Planungsraum ist Bestandteil der Remlingen-Urspringer-Hochfläche (Naturraum 132-A), die durch eine kleinteilige Reliefstruktur mit regelmäßig wechselnden Erzeugungsbedingungen charakterisiert ist (vgl. ABSP WÜ 1999). Im Betrachtungsraum nördlich Uettingen sind (1) der Kirchberg mit seinen Mager- und Trockenstandorten und (2) der Saugraben mit seinen naturnahen Begleitgehölzen landschaftsprägend.

Im Planungsraum selbst herrscht eine intensive, ackerbauliche Nutzung vor, die nur in den Randbereichen von naturnäheren Landschaftsstrukturen abgelöst wird (Streuobst auf Extensivgrünland im Osten und mehrjährige Ackerbrachen im Westen).

Lage des Planungsgebietes am Fuße des Kirchberges
(Kartengrundlage: DTK25, bayer. LDBV 2023)

Das Planungsgebiet ist durch Südwesthanglagen geprägt, die im mittleren und östlichen Bereich Geländeneigungen zwischen 6 und 8 % aufweisen; im westlichen Grenzbereich werden Neigungen bis 12 % erreicht. Die absolute Geländehöhe variiert zwischen 241,5 m ü. NN im südwestlichen und 260 m ü. NN im nordöstlichen Grenzbereich des Planungsgebietes (vgl. Kartendarstellung Kapitel A 2.4).

3.2 Umweltmedium Fläche

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes am nordwestlichen Siedlungsrand Uettingens umfasst etwa 2,93 ha.

Hiervon werden derzeit etwa 2,1 ha ackerbaulich genutzt (einschl. kleinflächiger Stilllegungen), so dass die Landwirtschaft die prägende und planerisch vorrangig betroffene Flächennutzungsart darstellt. Jeweils etwa 0,16 ha entfallen auf einen Streuobstbestand mittlerer Altersklasse und bestehende Wirtschaftswege im Planungsraum.

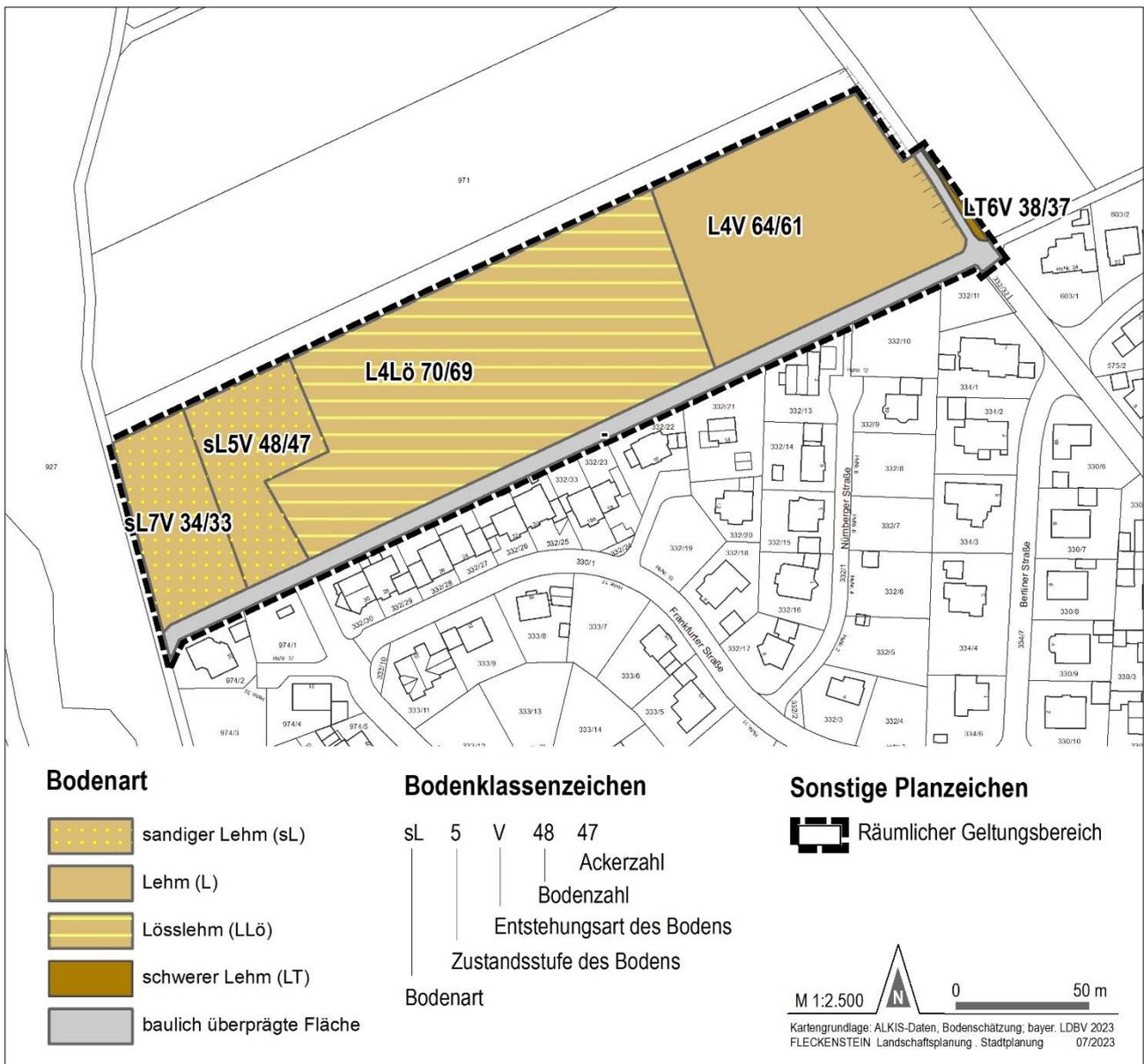
Zudem sind landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Planungsgebietes zur Kompensation von natur- wie artenschutzrechtlich relevanten Strukturverlusten vorgesehen: So sollen etwa 0,69 ha des Flurstückes 3312/1, Gemarkung Uettingen und etwa 0,2 ha des Flurstückes 775/0, Gemarkung Uettingen, für die Entwicklung von Blühstreifen, Ackerbrachen und gehölzbegleitenden Säumen beansprucht werden. Eine ackerbauliche Flächennutzung wird in diesen Bereichen künftig nicht mehr, bzw. nur noch eingeschränkt möglich sein.

3.3 Umweltmedium Geologie und Boden

Zwar ist der Naturraum der Remglingen-Urspringer-Hochfläche (Naturraum 132-A) stark durch den Unteren Muschellkalk geprägt, jedoch treten im Betrachtungsraum Formationen des Oberen Buntsandsteins, teils überlagert von quartären Lösslehmaufwehungen, auf (vgl. ABSP WÜ 1999; Umweltatlas Bayern, dGK25 07/2023).

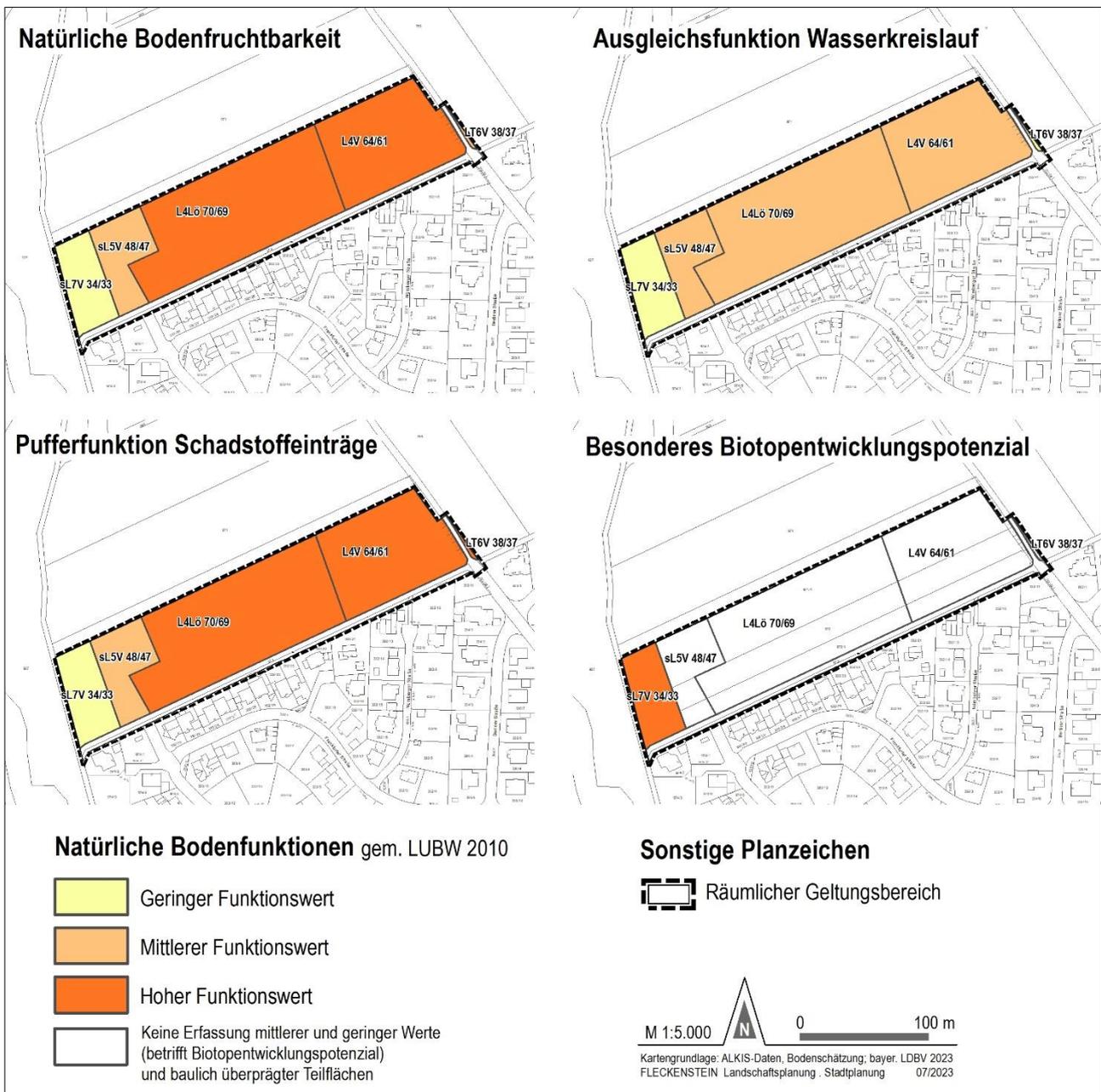
Entsprechend der Bodenübersichtskarte des bayerischen Umweltatlas des bayer. LfU 2023 bildeten sich auf diesen geologischen Grundlagen vorwiegend Braunerden, Parabraunerden und Pararendzina aus Lehmen und Lösslehmen heraus.

Entsprechend historischer Bodenschätzungsdaten (ALKIS-Daten 2023, Bodenschätzung, bayer. LDBV 2023), sind im Planungsraum überwiegende Lehme und Lösslehme hoher, kleinflächig mittlerer Bonität ausgebildet; es lassen sich folgende, homogene Bodeneinheiten abgrenzen:



Der Bodenkörper als grundlegender abiotischer Bestandteil des Naturhaushaltes kann zahlreiche, teilweise gegenläufige Funktionen innerhalb des ökologischen Wirkungsgefüges der Landschaft wahrnehmen. So stellt er die Grundlage menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens dar, spielt als Regulator im Wasser- und Nährstoffkreislauf des Naturhaushaltes eine entscheidende Rolle und erfüllt nicht zuletzt als Medium der Natur- und Kulturgeschichte eine bedeutende Funktion für die Wissenschaft (vgl. auch Jessel & Tobias 2002).

In Anlehnung an den Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", LUBW 2010, können die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet, wie nachfolgend dargestellt, bewertet werden:



Bedeutung der natürlichen Böden als landschaftsgeschichtliche Urkunde

Hinweise auf landschaftsgeschichtlich besonders bedeutsame Bodenstrukturen liegen nicht vor.

Zusammenfassung der natürlichen Bodenfunktionen

Demnach lassen sich die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet (außerhalb der baulich bereits erheblich überprägten Wegetrassen) wie folgt zusammenfassen:

- Ein Großteil des Planungsraumes weist Lösslehm- und Lehmstandorte hoher Bodenbonität auf (Ackerzahlen zwischen 61 und 69). Eine geringe, natürliche Ertragsfähigkeit zeigt lediglich eine kleinere Teilfläche im westlichen Grenzbereich zum Saugraben (Ackerzahl 33).

- Großräumig mittlere Funktionswerte als Ausgleichskörper im landschaftlichen Wasserhaushalt sind den Lehm- und Lösslehmstandorten im Plangebiet zuzuschreiben. Lediglich kleinflächig, im westlichen Grenzbereich, ist von geringen Funktionswerten auszugehen.
- Grundsätzlich tragen alle natürliche Bodenkörper ein Entwicklungspotenzial als Standort/Grundlage für natürliche Vegetationsstrukturen. Besondere Biotopentwicklungspotenziale, die sich durch Standortextreme wie z. B. Flachgründigkeit, magere Standortbedingungen, sehr feuchte oder trockene Standorte ergeben können, sind jedoch den nährstoffarmen Böden im westlichen Grenzbereich (Übergang zu steileren Hängen am Saugraben) beizumessen.
- Hinweise auf landschaftsgeschichtlich besonders bedeutsame Bodenstrukturen liegen nicht vor.

3.4 Umweltmedium Wasser

Oberflächenwasser

Im südlichen Grenzbereich des Planungsgebietes verläuft ein Entwässerungsgraben, über den episodisch Oberflächenwasser (Außenbereichswasser) in den benachbarten Saugraben (auch Stämmiggraben bezeichnet) abgeführt wird. Der weitgehend unbefestigte Graben wird regelmäßig durch kleinere, private Brückenbauwerke überspannt und quert im südwestlichen Grenzbereich des Planungsgebietes einen Feldwirtschaftsweg.



Wegbegleitender Entwässerungsgraben im südlichen Grenzbereich des Planungsgebietes

Unmittelbar westlich des Planungsgebietes verläuft der markante Saugraben, auch Stämmiggraben bezeichnet, der im Falle stärkerer oder längerer Regenereignisse episodisch Wasser in den nahe gelegenen Aalbachgrund abführt. Es handelt sich um eine tief eingeschnittene Geländeklinge mit naturnahen Begleitstrukturen, in die mehrere Wasserrückhaltungen eingebunden sind. Aufgrund seiner landschaftsästhetischen und -ökologischen Bedeutung ist die markante Struktur als Geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt.



Saugraben mit naturnahen Begleitstrukturen unmittelbar westlich des Planungsgebietes

Grundwasserneubildungsfunktion

Aufgrund der im Planungsgebiet ausgebildeten Lehmböden und Hangneigungen, die mit begrenzten, natürlichen Infiltrationspotenzialen einhergehen, sind nur mittlere, in den westlichen Grenzbereichen geringe Funktionswerte im Hinblick auf die örtliche Grundwasserneubildung festzustellen (vgl. hierzu auch Kapitel B 3.3, Bodenfunktionswerte). Insbesondere im Falle von Starkregenereignissen ist mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss zu rechnen, der über den südlich verlaufenden Entwässerungsgraben, bzw. den benachbarten Saugraben abgeführt wird.

Grundwasserschutzfunktion

Unter der Annahme eines lagebedingt hohen Grundwasserflurabstands von deutlich über 2,0 m (genauere Informationen liegen hierzu derzeit nicht vor) kann angesichts der ausgebildeten Bodenarten von hohen Grundwasserschutzfunktionen der Lehmstandorte im Planungsgebiet ausgegangen werden (vgl. hierzu auch Kapitel B 3.3, Bodenfunktionswerte). Da jedoch auch ein hoher Oberflächenwasserabfluss angenommen werden muss, besteht die Gefahr von Nähr- und Schadstoffkonzentrationen (Senken) im Bereich der angrenzenden Gräben.

Ein Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet gem. WHG ist durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

3.5 Umweltmedium Klima und Luft

Der westliche Teilraum der Remlingen-Urspringer Hochfläche weist die höchsten Jahresniederschläge innerhalb des Landkreises Würzburg auf (vgl. ABSP Würzburg 1999). Der mittlere Jahresniederschlag beträgt etwa 600 – 650 mm, die mittlere Jahrestemperatur etwa 8,5 °C; Fröhsommertrockenheiten sowie trockenwarme Herbste sind vergleichsweise häufig (vgl. <https://www.helmstadt-ufr.de/ueber-uns/geografische-lage: 07/2023>).

Gelände- und Siedlungsklima

Im räumlichen Verbund mit den umgebenden, offenen Landschaftsteilen am Kirchberg kann dem Planungsgebiet eine Bedeutung als Kaltluftproduktionsraum bzw. als Funktionsraum für den örtlichen Wärmeausgleich zwischen dem wärmespeichernden Siedlungsraum Uettingens und der offenen Landschaft beigemessen werden.

Aufgrund der topographischen Rahmenbedingungen werden entstehende Kaltluftmassen in den westlichen Siedlungsraum und in die benachbarte Geländeklinge am Saugraben geführt, wengleich sich die bestehende Bebauung nachteilig auf den örtlichen Kaltluftabfluss auswirken dürfte (Barrierewirkungen). Auch Kaltluftstauungen sind daher nicht auszuschließen.

Die naturnahen Gehölzbestände am Saugraben bilden im Planungsraum zwar ebenfalls Barrierestrukturen im Hinblick auf den Abfluss entstehender Kaltluftmassen, tragen aufgrund ihres Filtrationspotenzials jedoch zur örtlichen Luftregeneration bei.

3.6 Umweltmedium Arten und Lebensräume

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation entspricht einer theoretisch konstruierten Vegetationsbedeckung, wie sie sich nach Einstellen jeglichen anthropogenen Wirkens unter aktuellen Standortbedingungen etablieren würde. Im Rahmen ihrer Bestimmung sind damit alle bisherigen, irreversiblen Einflussnahmen des Menschen auf die ursprünglichen Standorte, beispielsweise durch nährstoffnivellierende Maßnahmen, zu berücksichtigen.

Die Klimaxstadien der Vegetationsentwicklung nach Beendigung jedweder Landnutzung, stellen in Mitteleuropa meist diverse Waldgesellschaften dar, die lediglich kleinräumig, unter extremen abiotischen Standortvoraussetzungen, durch Offenlebensräume gekennzeichnet sind.

So erweist sich auch der Untersuchungsraum als potenzieller Standort geschlossener Laubwaldformationen, die den typischen Waldmeister-Buchenwäldern (Einheit M4a) und Hainsimsen-Buchenwäldern (Einheit L3a) zuzuordnen wären (vgl. Übersichtskarte Potenzielle, natürliche Vegetation Bayern M 1:500.000, bayer. LfU 2023).

Aktuelle Lebensräume, Biotop- und Nutzungstypenstruktur

Die aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur des Planungsgebietes wurde im Kartierungsjahr 2022 GIS-gestützt erfasst. Ein Großteil des Plangebietes gehört ackerbaulich genutzten Flurgewannen an, die sich durch eine überwiegend hohe Bodenbonität (großflächig Lösslehmüberdeckung) auszeichnen und über ein vergleichsweise engmaschiges Wirtschaftswegenetz gut erschlossen sind. Zwar handelt es sich hierbei um intensiv genutzte, strukturarme Flächen, jedoch bieten sie der in Bayern gefährdeten Feldlerche (*Alauda arvensis*) einen wertvollen Lebensraum; der Offenlandbrüter konnte im Jahr 2022 mit 2 Bruthabitaten im Umfeld des Kirchberges zweifelsfrei nachgewiesen werden (vgl. Anlage, saP; avifaunistische Grundlagenermittlung H. Brönnner, 2022). Wengleich der Planungsraum und die nörlich angrenzenden Feldfluren von tiefgründigen und ertragreichen Lösslehmaufwehungen gekennzeichnet sind, kann ein Vorkommen des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) angesichts der im Landkreis Würzburg registrierten Teilvorkommensgebiete des Säugers ausgeschlossen werden (das nächstgelegene Vorkommensgebiet ist etwa 15 km östlich des Planungsraumes abgegrenzt; UNB Lkr. Würzburg 31.07.2023).



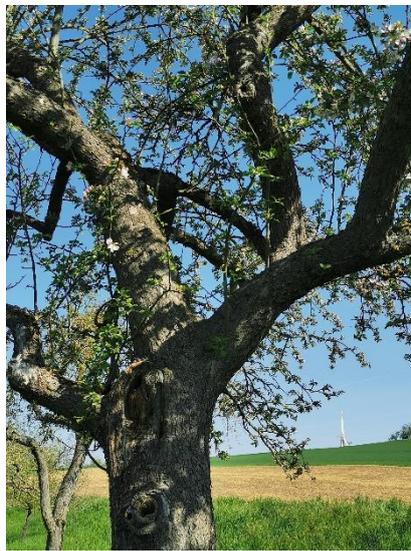
Blick über die ackerbaulichen Nutzflächen auf den aktuellen Ortsrand Uettingens

Am Birkenfelder Weg im östlichen Grenzbereich des Planungsgebietes ist ein Streuobstbestand mittlerer Altersklasse auf mäßig artenreichem Extensivgrünland ausgebildet. Der überwiegend hochstämmige Baumbestand setzt sich aus diversen Apfel-, Kirsche- sowie Zwetschgesorten zusammen und umfasst auch insgesamt 4 habitatwirksame Höhlenbäume (durchweg Apfelbäume mit Stamm-/Asthöhlungen; vgl. nachstehende Bestandskarte).

Insbesondere für Frei- und Höhlenbrüter, für gehölzbezogene Fledermausarten, aber auch für die heimische Insektenwelt bietet die Streuobstparzelle einen wertvollen Lebensraum. Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) konnten in diesem Bereich zweifelsfrei ausgeschlossen werden, was ggf. auf die örtliche Hauskatzendichte zurückgeführt werden kann (vgl. saP, Anlage 2).



Streuobstbestand am Birkenfelder Weg



Habitatwirksame Stamm- und Asthöhlungen (vgl. nachstehenden Kartenauszug)

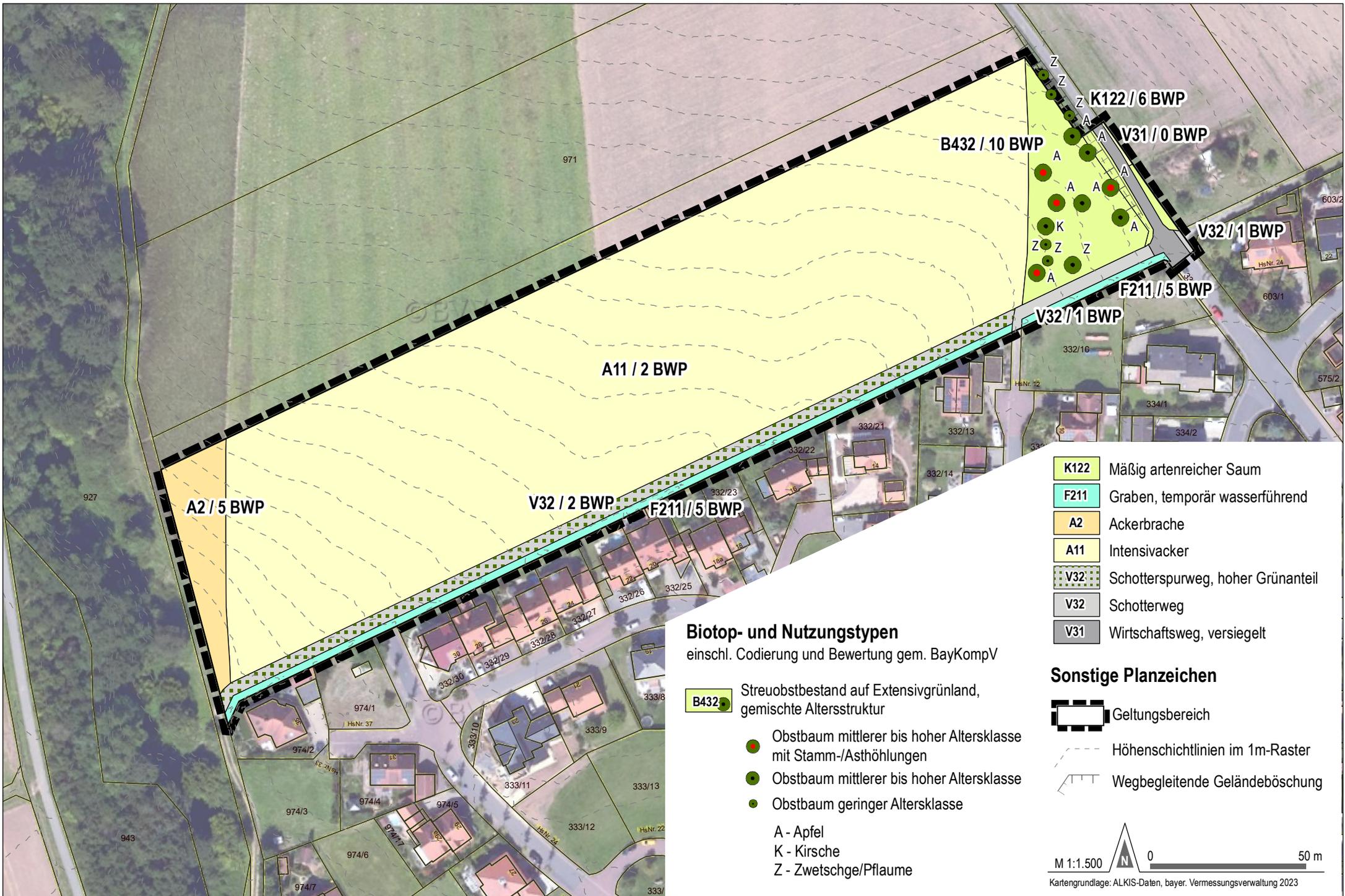
Im südlichen Grenzbereich des Plangebietes verläuft ein geradliniger, weitgehend unbefestigter Entwässerungsgraben, der episodisch – insbesondere im Falle von Dauer- oder Starkregenereignissen – wasserführend ist. Der Graben weist nur sehr vereinzelt Feuchtezeiger auf und wird von artenarmen Gras-/Krautfluren begleitet (vgl. Kapitel B 3.4).

Unmittelbar westlich des Planungsraumes ist der Saugraben, auch Stämmigraben bezeichnet, gelegen, der sich als markante, episodisch wasserführend Gelände Klinge darstellt und von naturnahen Gehölzbeständen, Hochstauden- und Schlagfluren begleitet wird; vereinzelt sind Wasserrückhaltungen eingebunden. Aufgrund seiner landschafts-ästhetischen wie -ökologischen Bedeutung wurde er als Geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 29 BNatSchG festgesetzt.

Vor allem für gehölzbezogene Vogel- und Fledermausarten, für Insekten und Niederwild bildet die Struktur einen wichtigen Lebensraum. Aber auch für die Reptilienarten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Westliche Blindschleiche (*Anguis fragilis*) bieten die in den Randbereichen des Grabens ausgebildeten Gras-/Krautsäume Lebensraum. Beide Arten konnten im Kartierungsjahr 2022 nordwestlich des Plangebietes festgestellt werden (vgl. Anlage 2, saP).

Die aktuellen Biotop- und Nutzungstypen (Realnutzung) wurden im Jahr 2022 vor dem Hintergrund der BayKompV flächendeckend kartiert und können anhand der nachfolgenden Kartendarstellung teilflächenscharf nachvollzogen werden. Im Einzelnen wurden folgende Biotop- und Nutzungstypen erfasst:

BNT-Code	Kurzbeschreibung Biotop-/Nutzungstyp	Biotopwert (BWP)	Fläche (m²)
A11	Intensivacker	2	20.226,8
A2	Ackerbrache, mehrjährig	5	933,5
B432	Streuobstbestand auf Extensivgrünland, mittlere Altersklasse	10	1.641,2
F211	Graben, temporär wasserführend, naturfern	5	836,0
K122	Mäßig artenreicher Saum	6	125,6
V31	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	228,9
V32	Schotterspurweg, hoher Grünanteil	2	1.122,3
V32	Schotterweg	1	215,8
SUMME			25.330,1



- K122 Mäßig artenreicher Saum
- F211 Graben, temporär wasserführend
- A2 Ackerbrache
- A11 Intensivacker
- V32 Schotterspurweg, hoher Grünanteil
- V32 Schotterweg
- V31 Wirtschaftsweg, versiegelt

Biotop- und Nutzungstypen
 einschl. Codierung und Bewertung gem. BayKompV

- B432 Streuobstbestand auf Extensivgrünland, gemischte Altersstruktur
- Obstbaum mittlerer bis hoher Altersklasse mit Stamm-/Asthöhlungen
- Obstbaum mittlerer bis hoher Altersklasse
- Obstbaum geringer Altersklasse
- A - Apfel
- K - Kirsche
- Z - Zwetschge/Pflaume

- Sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich
 - Höhengichtlinien im 1m-Raster
 - Wegbegleitende Geländeböschung

3.7 Umweltmedium Landschaftsästhetik und –erleben

Das Planungsgebiet ist Bestandteil eines strukturarmen Flurgewanns am Kirchberg und bereits wesentlich durch den nördlichen Siedlungsrand Uettingens geprägt. Landschaftsästhetisch wertgebende Strukturelemente bestehen in Form (1) des markanten Saugrabens einschl. seiner naturnahen Gehölzbestände unmittelbar westlich des Plangebietes, (2) eines kleinen Streuobstbestands am Birkenfelder Weg und (3) der strukturreichen Mager- und Trockenstandorte am nahe gelegenen Kirchberg.



Blick auf das Planungsgebiet von Nordosten mit Obstbeständen am Birkenfelder Weg und Gehölzstrukturen am Saugraben im Hintergrund

Vor allem der Birkenfelder Weg, untergeordnet aber auch die bestehenden Feldwirtschaftswege am Ortsrand Uettingens bzw. am Saugraben, werden von der ortsansässigen Bevölkerung zu Naherholungszwecken genutzt (Spaziergänger, Radfahrer). Vor diesem Hintergrund ist es vordringlich, auch künftig die Durchgängigkeit des Plangebietes zu bewahren.

3.8 Umweltmedium Mensch

Im Rahmen dieser Schutzgutbetrachtung soll der Umweltzustand im Plangebiet vor dem Hintergrund menschlicher Bedürfnisse erfasst werden. Dabei geht es insbesondere darum, die aktuellen Einflüsse auf die menschliche Gesundheit sowie die Wohn- und Wohnumfeldsituation zu beschreiben und zu werten.

Der Planungsraum grenzt unmittelbar nördlich an das bestehende Wohnquartier „Am Schneckenpfad“ an, das in den 1990er Jahren erschlossen wurde und als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO einzuordnen ist. Die nunmehr geplante Siedlungserweiterung harmoniert mit diesem Gebietstypus, so dass planbedingte Konfliktlagen angesichts des besonderen Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebietes nicht zu erwarten sind.

Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B8 Würzburg – Marktheidenfeld (etwa 230 südwestlich des Plangebietes verlaufend). Um die Erheblichkeit von Störwirkungen immissionschutzfachlich beurteilen zu können, wurde eine planbezogene Schallimmissionsprognose erstellt, die der Anlage der vorliegenden Planbegründung entnommen werden kann (vgl. Anlage 1, Wölfel Engineering GmbH + Co.KG 2023).

In begrenztem Umfang (episodisch) sind für den Planungsraum zudem Einwirkungen (Lärm- und Geruchsemissionen) durch Bewirtschaftungsprozesse im Rahmen der örtlichen Landwirtschaft anzunehmen.

Der Planungsraum ist an die beiden Haupterschließungsstraßen Birkenfelder Weg und Münchener Straße angebunden, die die bestehenden Siedlungsteile westlich der Kirchbergstraße erschließen. Mit der Planumsetzung werden in diesem

Bereich zwar Verkehrssteigerungen eintreten, jedoch kann davon ausgegangen werden, dass diese zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch die beiden Haupterschließungsstraßen problemlos aufgenommen werden können.

Bioklimatische (Kaltluftproduktion, Luftregeneration) und landschaftsästhetische Aspekte wurden bereits in den vorangehenden Kapiteln dargestellt.

3.9 Umweltmedium Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wie auch in dessen unmittelbarem Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand keine archäologischen Bodendenkmale oder natur- bzw. landschaftsgeschichtlich bedeutsame Böden ausgebildet. Das Plangebiet wie auch dessen näheres Umfeld weisen darüber hinausgehend auch keine Baudenkmale bzw. Bauensembles gem. Denkmalschutzgesetz auf.

Das Planungsgebiet ist von Wirtschafts- und Fußwegeanbindungen umgeben, deren Funktions- und Leistungsfähigkeit auch weiterhin gewährleistet werden sollte.

3.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und –bewirtschaftung

Die ertragreichen Lehm- und Lösslehmstandorte im Planungsraum sind durch eine langjährige, ackerbauliche Nutzung geprägt. Sollte die zu prüfende Bauleitplanung nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass an einer überwiegend landwirtschaftlichen Flächennutzung festgehalten wird.

Veränderungen der aktuellen Parameter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in begrenztem Umfang für den Fall denkbar, dass bauliche Entwicklungen auf Grundlage von § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich; z. B. im Rahmen landwirtschaftlicher Privilegierung) eingeleitet werden; auf den ertragreichen Wirtschaftsflächen nahe dem aktuellen Ortsrand Uettingens erscheint solche Entwicklung jedoch unwahrscheinlich.

Die Streuobstparzelle am Birkenfelder Weg wird von vitalen Obsthochstämmen gebildet, umfasst auch Jungpflanzungen auf und ist in gut erschlossener Ortsnähe gelegen. Daher ist auch ihr Fortbestand anzunehmen, sollte der zu prüfende Bauleitplan nicht umgesetzt werden.

Die Ausweisung naturschutz- oder wasserrechtlicher Schutzgebiete auf Grundlage der einschlägigen Fachgesetze ist derzeit nicht vorgesehen oder zu erwarten.

Insgesamt sind erhebliche Veränderungen des aktuellen Umweltzustands eher unwahrscheinlich, sollte der zu prüfende Bauleitplanentwurf nicht umgesetzt werden.

4 Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Bauleitplanung werden städtebauliche Entwicklungen vorbereitet, die stets auch mit Auswirkungen auf die Umweltmedien verbunden sind. So ist innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung von Umweltauswirkungen auszugehen, deren Ausmaß einerseits durch die Entwicklungsmaßnahme, andererseits durch die Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit der betroffenen Raumfunktionen bestimmt wird. Im Weiteren sollen derartige Zusammenhänge erfasst und verbal-argumentativ dargestellt werden.

4.1 Erfassung umweltschutzrelevanter Wirkfaktoren der Planung

Um einen Überblick über mögliche Umweltauswirkungen im Untersuchungsraum zu erhalten, werden zunächst bau- sowie anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren der Planung skizziert, die mit erheblichen Auswirkungen verbunden sein könnten. Diese werden im Weiteren den vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt und im Rahmen einer abschließenden Prognose des künftigen Umweltzustands eingehend beleuchtet.

Mögliche, baubedingte Wirkfaktoren der Planung

- Geländennivellierung, Abgrabungen, Aufschüttungen
- Lärmemissionen und Erschütterungen
- Bewegungsoptische Reize im Rahmen der Bautätigkeiten
- Vorübergehende Inanspruchnahme derzeit und künftig nicht überbauter Flächen (Arbeitsräume, Lagerflächen)
- Vorübergehende Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Mögliche, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren der Planung

- Überbauung, Flächenversiegelung und –befestigung; Verlust offener Landschaftsteile
- Oberflächenentwässerung, Abführung von Niederschlagswasser
- Schaffung öffentlicher Grünflächen mit naturschutzfachlicher Ausrichtung
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Bewegungsoptische Reize, Lärmemissionen, Kulissenwirkung und sonstige betriebsbedingte Randeffekte

4.2 Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Umweltauswirkungen

Im Vorfeld einer detaillierten Betrachtung vorhabenbedingter Umweltauswirkungen, sollen im Weiteren umweltentlastende Maßgaben des Bauleitplanes zusammengestellt werden. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, artenschutzfachliche Maßnahmen, sowie um Vorkehrungen zum Schutz der Umweltmedien Mensch, Kultur- und Sachgüter.

Erhebliche oder nachhaltige Umweltauswirkungen werden demnach durch folgende bauleitplanerische Festsetzungen und Hinweise vermieden, minimiert oder kompensiert:

Maßnahme/Festsetzung	Maßnahmen- kategorie	Entlastete Umweltmedien
1 Freihaltung des graben- und gehölzbegleitenden Hanglagen im westlichen Grenzbereich des Planungsgebietes (Flächenkorridor am Saugraben)	Vermeidung, Minimierung	A+L, LÄS
2 Begrenzung von Gebäudehöhen unter besonderer Berücksichtigung der exponierten Lage des Plangebietes und des bestehenden Geländeneiveaus	Vermeidung, Minimierung	LÄS, M
3 Vorgabe von Mindesthöhen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe von Gebäuden; Begrenzung vorbereitender Geländeabgrabungen	Minimierung	B
4 Ausschluss von Nutzungsausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zum Schutz der vorgesehenen Wohnnutzungen und des angrenzenden Wohnquartiers	Vermeidung, Minimierung	M
5 Verpflichtung zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen	Vermeidung, Minimierung	K+L, M
6 Verpflichtung zur Anlage von Regenwasserzisternen, Regenwassernutzung	Minimierung	W
7 Schaffung eines naturnahen Ortsrands einschl. eines vorgelagerten Entwässerungsgrabens auf öffentlichen Grünflächen	Vermeidung, Minimierung, Kompensation	B, W, K+L, A+L, LÄS, M
8 Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums mit Laubbäumen	Minimierung	W, K+L, A+L, LÄS, M
9 Durchgrünung/Strukturanreicherung der geplanten Wohnbauflächen: Mindestdurchgrünung privater Grundstücke	Minimierung	A+L, K+L, LÄS, M
10 Festsetzung eines artenschutzfachlich vertretbaren Zeitraums für unvermeidbare Gehölzrodungen und die Beräumung von mehrjährigen Ackerbrachen	Vermeidung, Minimierung	A+L
11 Verpflanzung nicht zu erhaltender Höhlen- und Biotopbäume innerhalb des Planungsraumes nach Maßgabe artenschutzfachlicher Anforderungen	Vermeidung	A+L
12 Verpflichtung zur Installation von Nisthilfen im Umfeld des Planungsraumes	Vermeidung, Minimierung	A+L
13 Festsetzung versickerungsfähiger Bodenbeläge auf PKW-Stellplätzen innerhalb der Bauflächen	Minimierung	B, W
14 Begrenzung von Lichtemissionen im Plangebiet zum Schutz der örtlichen Insektenfauna.	Minimierung	A+L
15 Zuordnung räumlich entkoppelter Maßnahmen des Naturschutzes (Teilflächen Fl.nrn. 3312/1 und 775/0, Gemarkung Uettingen) zur Kompensation von unvermeidbaren Eingriffen in den Landschaftshaushalt und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG	Vermeidung, Kompensation	B, W, A+L, LÄS
16 Festsetzung einer naturnahen Ausgestaltung des Entwässerungsgrabens im nördlichen Planungsgebiet.	Minimierung	W, A+L, LÄS
17 Festsetzung einer ortsbildverträglichen Dach- und Fassadengestaltung.	Vermeidung	LÄS, M, K+S
18 Hinweis auf naturraumtypische Baumarten, ortstypische Obstbaumarten – sorten, sowie standortheimische Straucharten und klimatolerante Baumarten, die vorrangig Verwendung finden sollen.	Minimierung	A+L, LÄS
19 Hinweis auf Speicherung oder Versickerung von anfallendem Dach- und Oberflächenwasser innerhalb von Baugrundstücken.	Minimierung	B, W
20 Empfehlungen zum allgemeinen Insekten- und Vogelschutz im Plangebiet	Vermeidung, Minimierung	A+L

Maßnahme/Festsetzung		Maßnahmen- kategorie	Entlastete Umweltmedien
21	Verweis auf den gesetzlichen Bodenschutz und den gesetzlichen Denkmalschutz.	Vermeidung, Minimierung	B, W, K+S
B	Umweltmedium Boden		
F	Umweltmedium Fläche	LÄS	Umweltmedium Landschaftsästhetik/-erleben, Siedlungs-/Ortsbild
W	Umweltmedium Wasser		
K+L	Umweltmedium Klima und Luft	M	Umweltmedium Mensch
A+L	Umweltmedium Arten und Lebensräume	K+S	Umweltmedium Kultur- und Sachgüter

Einzelheiten dieses Maßnahmenkataloges können dem Kapitel A3 der Begründung des Bauleitplanes entnommen werden.

4.3 Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes

Auf Grundlage der umweltrelevanten Wirkfaktoren und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, erfolgt im Weiteren eine Darstellung der vorhabenbedingt zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltmedien bzw. Schutzgüter. Für jedes Umweltmedium werden die voraussichtlich erheblich beeinflussten Teilfunktionen oder -flächen im Plangebiet herausgestellt.

Umweltmedium Fläche

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes am nordwestlichen Siedlungsrand Uettingens umfasst etwa 2,93 ha, wovon derzeit ein Großteil in ackerbauliche Nutzflächen einbezogen ist; es dominieren Böden hoher, natürlicher Ertragsfähigkeit (Bonität). Auch die beiden räumlich entkoppelt vorgesehenen Kompensationsflächen auf den Flurstücken 3312/1, Gemarkung Uettingen (Tfl. von etwa 0,69 ha) und 775/0 (Tfl. von etwa 0,2 ha) werden derzeit ackerbaulich genutzt. Die Landwirtschaft bildet daher die prägende und planerisch vorrangig betroffene Flächennutzungsart.

Der Wohnbauflächenbedarf konnte durch die Gemeinde Uettingen zweifelsfrei nachgewiesen werden (vgl. Kapitel A 1.2). Zwar werden Belange der örtlichen Landwirtschaft zugunsten einer bedarfsgerechten Wohnbauflächenentwicklung im Ortsrandbereich Uettingens im Planungsraum zurückgestellt, jedoch bleiben sie im Rahmen der Bauleitplanung nicht unberücksichtigt:

Zunächst war angedacht, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiter zu fassen und auch Entwicklungsflächen östlich des Birkenfelder Weges in die Planung einzubeziehen. Mehrere Planungskonzepte wurden erarbeitet und sowohl in der Gemeindeverwaltung, als auch im Gemeinderat Uettingen ausführlich diskutiert. Um eine streng bedarfsorientierte Baulandentwicklung sicher zu stellen und in besonderem Maße flächensparend vorzugehen, wurde der Planungsraum auf den nunmehr vorgesehenen Umgriff westlich des Birkenfelder Weges begrenzt. Vor diesem Hintergrund erfolgt die vorliegende Planaufstellung unter besonderer Berücksichtigung der flächenschonenden Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB und naturschutzfachlicher Anforderungen nach § 1a Abs. 3 BauGB.

Zudem lässt die produktionsintegrierte Ausrichtung der geplanten Kompensationsmaßnahme auf Flurstück 3312/1 auch weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung des Flurstückes zu; die vorgesehene Maßnahmenfläche kann innerhalb des Flurstücks nach mindestens 2 Standjahren verlagert werden.

Umweltmedium Geologie und Boden

▪ Baubedingte Umweltauswirkungen

Künftig nicht bebaute Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden während des Baubetriebs zumindest im Grenzbereich zu künftigen Bau- und Verkehrsflächen als Verkehrs- und Lagerflächen (Arbeitsräume) genutzt werden. Daher ist im Bereich der bisher geringfügig überprägten Bodenkörper durch einhergehende Bodenverdichtungen die Gefahr einer Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen gegeben. Die Lehmstandorte im Plangebiet sind nach größeren Niederschlagsereignissen deutlich empfindlicher gegenüber Befahren mit schwerem Gerät als unter trockenen Witterungsbedingungen. So können Funktionsbeeinträchtigungen erheblich minimiert werden, indem Arbeitsräume und Transportflächen lediglich unter trockenen Witterungsbedingungen beansprucht werden. Darüber hinausgehend ist die Wiederherstellung von Bodenfunktionsleistungen möglich, indem der Bodenkörper nach Abschluss der Bauarbeiten tiefgründig gelockert wird.

Eine Inanspruchnahme der vorgesehenen Grünflächen, insbesondere der naturschutzrechtlichen Kompensationsfläche im westlichen Grenzbereich des Plangebietes, sollte während des Baubetriebs grundsätzlich vermieden werden (z. B. durch Absperrmaßnahmen, Bauüberwachung etc.).

▪ **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**

Durch die Bauleitplanung werden auf einer Gesamtfläche von etwa 2,14 ha Überbauungs-, Versiegelungs- und Befestigungsmaßnahmen ermöglicht, die mit erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Lebensraum-, Regelungs- und Archivfunktionen betroffener Bodenkörper einhergehen werden. So ist zumindest innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der vorgesehenen Straßenverkehrsflächen ein nahezu vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten.

Angesichts der bestehenden Geländeneigungen im Plangebiet ist zudem davon auszugehen, dass im Rahmen der Bauleitplanumsetzung Abgrabungen und Auffüllungen unumgänglich sind, um das erforderliche Bauwerksplanum innerhalb der einzelnen Baufelder zu schaffen. Mit derartigen, bodenstrukturellen Eingriffen gehen ebenfalls nachhaltige Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen einher.

Die vorhabenbedingten Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens sollen innerhalb des Plangebietes durch minimiert werden, indem die Grundflächenzahl auf 0,40 begrenzt wird, eine Mindestdurchgrünung der Bau- und Verkehrsflächen mit Laub- oder Obstbäumen sichergestellt wird, Kfz-Stellplätze ausschließlich mittels versickerungsfähiger Oberflächenbeläge zu befestigen sind und nicht überbaubare Grundstücksteilflächen bzw. Abstandsflächen von baulichen Maßnahmen freizuhalten sind. Zudem sind in den Randbereichen des Plangebietes öffentliche, naturnah zu entwickelnde Grünflächen vorgesehen, in welchen die bestehenden, natürlichen Bodenfunktionen erhalten und in begrenztem Umfang optimiert werden können.

Zwar verbleiben in Folge der Inanspruchnahme der bislang natürlichen Bodenkörper erhebliche Beeinträchtigungen des Umweltmediums Boden, jedoch können durch die vorgesehenen Nutzungsexensivierungen auf Teilflächen der Flurstücke 775/0 und 3312/1, Gemarkung Uettingen wertvolle Beiträge zur Stärkung der natürlichen Bodenfunktionen im Gemeindegebiet geleistet werden. Im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten können verbleibende Bodeneingriffe weder weitergehend vermieden und gemindert, noch vollständig ausgeglichen werden.

Umweltmedium Wasser

▪ **Baubedingte Umweltauswirkungen**

Im Zuge von Baumaßnahmen kann es zu Schadstoffeinträgen (z. B. durch Maschinenbetrieb oder den unsachgemäßen Umgang mit Gefahrenstoffen) in den Bodenkörper und das Grundwasser kommen. Angesichts der lagebedingt mächtigen Deckschichten über grundwasserführenden Schichten, der Hanglage und des voraussichtlich hohen Grundwasserflurabstandes im Plangebiet, ist die Gefahr eines direkten Schadstoffeintrags in örtliche Grundwasservorräte jedoch begrenzt. Nicht auszuschließen sind jedoch oberflächennahe Schichten- bzw. Hangdruckwasservorkommen. Zudem sind Schadstoffauswaschungen in den benachbarten Saugraben nicht grundsätzlich auszuschließen.

Durch einen ordnungsgemäßen und fachgerechten Maschineneinsatz können Risiken jedoch auf ein beherrschbares Ausmaß gemindert werden.

Beeinträchtigungen der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit der örtlichen Grundwasserneubildungsraten sind in Folge einer Beanspruchung künftig nicht überbauter oder befestigter Böden während des Baubetriebs denkbar, zumal im Plangebiet lehmige Substrate vorherrschen. Diese können jedoch deutlich reduziert werden, indem Baumaßnahmen unter trockenen Witterungsbedingungen durchgeführt und verdichtete Bodenoberflächen nach Abschluss der Bauarbeiten tiefgründig gelockert werden (vgl. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden). Eine Inanspruchnahme der geplanten Grünflächen in den Randbereichen des Plangebietes sollte während des Baubetriebs grundsätzlich vermieden werden (z. B. durch Absperrmaßnahmen, Bauüberwachung etc.).

▪ **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**

Mit den geplanten Überbauungs- und Versiegelungsmaßnahmen (überbaute Flächenanteile in Wohnbauflächen, Verkehrsflächen) gehen Infiltrationspotenziale des Bodens in vollem Umfang verloren. In ähnlicher Weise wie es im Falle der natürlichen Bodenfunktionen zu beurteilen ist, tragen versiegelte Standorte im Plangebiet weder zur Grundwasserneubildung noch zum aktiven Grundwasserschutz (keine Filterwirkung auf Sickerwasser) bei.

Vielmehr sind eine Steigerung des Oberflächenabflusses und erhöhte Anforderungen an das öffentliche Kanalnetz und der Vorfluter zu erwarten. Wenngleich diese Auswirkungen vor Ort nicht vollständig vermieden werden können, kann ihr Ausmaß durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen deutlich begrenzt werden:

So ist vorgesehen, die Grundflächenzahl auf 0,40 zu begrenzen und Niederschlagswasser, das auf Dachflächen anfällt, zumindest in Teilmengen in Brauchwasserzisternen zurückzuhalten und zu speichern/verwerten. Auch eine Durchgrünung von Wohnbauflächen und des öffentlichen Straßenraums ist geplant, womit Versickerungspotenziale im baulich geprägten Raum sichergestellt werden. Die geplanten, öffentlichen Grünflächen (insgesamt über 12 % des räumlichen Geltungsbereiches), sowie ein naturnah zu gestaltender Entwässerungsgraben (mit integrierten Rückhaltungen) gewährleisten eine weitergehende Wasserrückhaltung und -versickerung auf naturnahen Flächen. Abschließend wird empfohlen, unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser nach Möglichkeit auch auf den Baugrundstücken zu versickern.

Zusammenfassend können Auswirkungen auf das Umweltmedium Wasser und den örtlichen Wasserhaushalt im Rahmen der Bauleitplanung deutlich minimiert, wenngleich nicht vollständig vermieden werden.

Umweltmedium Klima und Luft

▪ Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen

Im räumlichen Verbund mit den umgebenden, offenen Landschaftsteilen am Kirchberg kann dem Plangebiet Bedeutung als Kaltluftproduktionsraum bzw. für den örtlichen Wärmeausgleich zwischen der offenen Landschaft und dem überwärmten Siedlungsraum beigemessen werden. Im Hinblick auf den örtlichen Kaltluftabfluss bestehen vor allem in Form der benachbarten Bebauung und des gehölzdominierten Saugrabens Barrierestrukturen, die auch mit Kaltluftstauungen einhergehen können.

Angesichts des vergleichsweise kleinräumigen, locker strukturierten Siedlungsraumes von Uettingen und der gegebenen Barrierestrukturen, werden durch die Inanspruchnahme des schmalen und kleinflächigen Planungsgebietes keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Gelände- und Siedlungsklima erwartet. Dies auch vor dem Hintergrund der geplanten Durch- und Eingrünungsmaßnahmen im Plangebiet

Um auch den aktuellen, großklimatischen Herausforderungen (Klimawandel, Energiewende) gerecht zu werden, ist die Verpflichtung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen vorgesehen.

Zusammenfassend sind erheblich nachteilige Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung auf das Umweltmedium Klima & Luft sehr unwahrscheinlich.

Umweltmedium Arten und Lebensräume

▪ Baubedingte Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Planumsetzung wird es zu temporären Lärmbelastungen und bewegungsoptischen Reizen innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung kommen, die sich negativ auf örtliche Tierpopulationen auswirken können. Auswirkungen lassen sich wirkungsvoll minimieren, indem Arbeitsräume, Lager- und Umschlagflächen stringent auf das Planungsgebiet beschränkt und künftige Grünflächen konsequent freigehalten werden.

Baubedingt erforderliche Rodungen oder die Inanspruchnahme von Arbeitsräumen, Lager- und Transportflächen können u. U. mit direkten Schädigungen von Ruhestätten, Fortpflanzungshabitaten oder Jungtieren und Gelegen einhergehen. Um derartigen Auswirkungen vorzubeugen ist vorgesehen, nicht zu erhaltende Höhlenbäume im Vorfeld der Baumaßnahmen fachgerecht zu verpflanzen und unvermeidbare Gehölzrodungen stringent außerhalb der sensiblen Brutzeiten durchzuführen. Entsprechende Festsetzungen wurden aufgenommen. Bei fachgerechter Maßnahmenumsetzung sind baubedingte Auswirkungen auf die örtliche Tier- und Pflanzenwelt beherrschbar. Artenschutzrechtlich gem. § 44 BNatSchG veranlasste Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Rahmen der beiliegenden saP (vgl. Anlage 2) ausführlich hergeleitet.

▪ Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet ist durch eine intensive, ackerbauliche Nutzung geprägt, umfasst in Form eines Streuobstbestandes mittlerer Altersklasse auf Extensivgrünland jedoch auch eine hochwertige Landschaftsstruktur.

Die bestehenden Lebensraumfunktionen werden durch die geplante Wohnbauflächenentwicklung grundlegend verändert, teilweise auch vollständig aufgelöst, wenngleich zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen Maßnahmen vorgesehen sind: So sind insbesondere (1) Baumverpflanzungen für habitatwirksame Höhlenbäume, (2) schonende Umsetzungszeiträume für unvermeidbare Gehölzrodungen, (3) Durchgrünungen von Straßenräumen und Wohnbauflächen, sowie (4) Ortsrandgestaltungsmaßnahmen festgesetzt.

Dennoch verbleiben erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die nach Maßgabe der Bilanzierungsempfehlungen des StMB 2021 einen Kompensationsbedarf von 38.513 Biotopwertpunkten auslösen (vgl. Kapitel A 4.1). Dieser Bedarf kann durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege teils innerhalb, teils außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vollständig nachgewiesen werden. Neben der Herstellung eines Streuobstbestandes auf Extensivgrünland im westlichen Bereich des Plangebiets, ist die Anlage einer gehölzbegleitenden Saumstruktur auf dem gemeindeeigenen Flurstück 775/0 und die Schaffung von produktionsintegrierten Blüh- und Bracheflächen auf dem Flurstück 3312/1, Gemarkung Uettingen, vorgesehen. So kann eine Kompensationsleistung von 38.520 Biotopwertpunkten erzielt werden (vgl. Kapitel A 4.3).

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ergeben sich im Hinblick auf die unvermeidbaren Offenland- und Gehölzverluste Anforderungen, die sich in mehreren textlichen Festsetzungen widerspiegeln. Um erheblichen Beeinträchtigungen von gehölzbezogenen Brutvögeln und Fledermäusen vorzubeugen, sind (1) spezielle Umsetzungszeiträume für Rodungen zu beachten, (2) die 4 nicht zu erhaltenden Höhlenbäume innerhalb des Planungsraumes zu verpflanzen und (3) ergänzende Nisthilfen für Höhlenbrüter und Fledermäuse im direkten Umfeld des Plangebietes auszubringen. Zudem sollen unvermeidbare Habitatverluste für die gefährdete Feldlerche durch geeignete CEF-Maßnahmen (Entwicklung von produktionsintegrierten Blüh- und Brachestreifen) auf dem gemeindeeigenen Flurstück 3312/1 kompensiert werden. So kann artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wirkungsvoll vorgebeugt werden (vgl. saP, Anlage 2).

Umweltmedium Landschaftsästhetik und –erleben, Siedlungs- und Ortsbild

▪ Baubedingte Umweltauswirkungen

Die Baustelleneinrichtung, der Baumaschinenbetrieb und Lieferverkehr im Umfeld der geplanten, städtebaulichen Entwicklungsflächen werden vorübergehend zu Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes führen. Erhebliche optische Belastungen des Plangebietes und seiner Umgebung werden hierdurch jedoch nicht erwartet.

▪ Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen

Der Planungsraum ist zwar Bestandteil eines intensiv ackerbaulich genutzten Flurgewanns und aufgrund seiner Ortsrandlage bereits wesentlich durch den Siedlungsraum Uettingens geprägt, umfasst in Form einer Streuobstparzelle am Birkenfelder Weg auch eine ortsbildprägende Landschaftsstruktur. Diese Struktur, wie auch der bestehende Offenlandcharakter des Plangebiets werden bei Planumsetzung verloren gehen. Jedoch sind Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die im Hinblick auf die Erheblichkeit der Auswirkungen zu berücksichtigen sind:

Art und Maß der baulichen Nutzung, wie auch ergänzende Bauvorschriften auf Grundlage der bayerischen Bauordnung wurden unter besonderer Berücksichtigung der baulichen Umgebung des Plangebietes festgelegt und gewährleisten eine harmonische Ergänzung des bestehenden Wohnquartiers am Schneckenpfad. Die vorgesehene Baudichte und die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen im öffentlichen wie privaten Raum stellen einen angemessenen Grünstrukturanteil sicher. Hinzu kommen Eingrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen, die der Einbindung des Siedlungsraumes in die offene Landschaft dienen und einen Mindestabstand zum landschaftsprägenden Saugraben einschl. seiner Begleitstrukturen gewährleisten.

So können erheblich nachteilige Auswirkungen der geplanten Siedlungsentwicklung auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Die Durchgängigkeit des Planungsgebietes für Naherholung Suchende bleibt angesichts der geplanten Fuß- und Wirtschaftswege vollständig gewahrt.

Umweltmedium Mensch

▪ Baubedingte Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Bautätigkeiten sind Lärm-, Staub- und Luftschadstoffemissionen zu erwarten, die sich temporär auf den umgebenden Siedlungsraum auswirken könnten. Angesichts der erfahrungsgemäß sehr begrenzten Umsetzungszeiträume für Erschließungs- und Bauflächen werden diese Auswirkungen jedoch als zumutbar angesehen.

▪ Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen

Der vorgesehene Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO harmonisiert mit den Merkmalen des unmittelbar südwestlich angrenzenden Siedlungsquartiers am Schneckenpfad, so dass keine Konflikte durch störende Nutzungen zu besorgen sind, zumal keine Nutzungsausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Mit der Planumsetzung wird zusätzlicher Quellverkehr ausgelöst, der sich auf das örtliche Straßennetz und den benachbarten Siedlungsraum Uettingens auswirkt. Da es sich um eine vergleichsweise kleinflächige Siedlungserweiterung handelt (etwa 33 Bauplätze mit Begrenzung auf max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude), die über zwei gut ausgebaute Hupterschließungsstraßen (Birkenfelder Weg und Münchener Straße) erschlossen werden soll, ist jedoch keine erhebliche Mehrbelastung des örtlichen Straßennetzes zu erwarten. Unzumutbare Verkehrslärmbelastungen der benachbarten Wohngebiete können ausgeschlossen werden.

Da das Planungsgebiet im Einwirkungsbereich der stark frequentierten B8 Würzburg-Marktheidenfeld gelegen ist, wurden die Verkehrslärmbelastungen des geplanten Wohngebietes fachgutachtlich untersucht (vgl. Anlage 1). Hierbei konnte festgestellt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen in Allgemeinen Wohngebieten auf allen künftig überbaubaren Grundstücksflächen sowohl tags, als auch nachts eingehalten werden. Daher sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung keine Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (vgl. Anlage 1, Schallimmissionsprognose Verkehr, Bericht Y0472.002.01.001 vom 31.07.2023; Wölfel Engineering GmbH + Co.KG).

Umweltmedium Kultur- und Sachgüter

Derzeit sind innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmale, archäologischen Bodendenkmale oder natur- bzw. landschaftsgeschichtlich bedeutsame Böden bekannt, so dass diesbezüglich keine bau-, anlage-, oder betriebsbedingten Auswirkungen erwartet werden. Sollten während Planumsetzung Bodendenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz zutage treten, so werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben umgehend der zuständigen Verwaltungsbehörde gemeldet. Ein entsprechender Hinweis wurde vorsorglich in den Bauleitplan aufgenommen.

Die Erschließungsfunktionen der öffentlichen Verkehrsanlagen und Feldwirtschaftswege, innerhalb wie im Umfeld des Plangebietes, werden im Rahmen der Bauleitplanung weiterhin sichergestellt. In diesem Zusammenhang ist auch eine Verlagerung des am aktuellen Ortsrand Uettingens verlaufenden Feldwirtschaftswegs vorgesehen.

4.4 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen

Bei der Zusammenstellung von prüfrelevanten Unterlagen ergaben sich keine nennenswerten Problemlagen. Auf Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen und der begleitend erstellten Fachgutachten (Immissionsschutz, Kartierungsunterlagen, saP) können die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Entwurfsplanung qualitativ wie quantitativ hinreichend analysiert und dargestellt werden. Der vorliegende Umweltbericht wird im Bedarfsfall verfahrensbegleitend fortgeschrieben.

5 Planungsalternativen vor dem Hintergrund bauleitplanerischer Entwicklungsziele

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsraum Uettingens an und ist Bestandteil eines großräumigen, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Uettingen vorbereiteten, städtebaulichen Entwicklungsraums. Die attraktive Lage im Gemeindegebiet, die günstigen, verkehrlichen wie versorgungstechnischen Erschließungsvoraussetzungen und nicht zuletzt die Flächenverfügbarkeit sprechen für eine städtebauliche Erweiterung Uettingens im Planungsgebiet, um den aktuellen Wohnbauflächenbedarf zu decken. Vor diesem Hintergrund wurden keine alternativen Entwicklungsstandorte innerhalb des Gemeindegebietes in Erwägung gezogen.

Im Planungsraum selbst wurden folgende Planungsalternativen ins Auge gefasst:

- Zunächst war angedacht, auch Flächen östlich des Birkenfelder Weges in das Planungsgebiet einzubeziehen. Mehrere Planungskonzepte wurden erarbeitet und sowohl in der Gemeindeverwaltung, als auch im Gemeinderat Uettingen ausführlich diskutiert. Um eine streng bedarfsorientierte Baulandentwicklung sicher zu stellen und in besonderem Maße flächensparend vorzugehen, wurde der Planungsraum jedoch auf den nunmehr vorgesehenen Umgriff westlich des Birkenfelder Weges begrenzt.
- Im Hinblick auf die Erschließung des Wohngebietes wurde in Erwägung gezogen, die Münchener Straße im Planungsgebiet abzuknicken und als Erschließungsspanne an den Birkenfelder Weg anzubinden. Angesichts der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterungsflächen am Kirchberg wurde jedoch eine Weiterführung sowohl des Birkenfelder Weges, als auch der Münchener Straße favorisiert. So können auch künftige Erschließungsmaßnahmen über beide Haupterschließungsstraßen gleichermaßen bewältigt werden.
- Da die mittig im Planungsgebiet verlaufende Erschließungsstraße einen geradlinigen Streckenverlauf von über 270 m aufweist, wurde eine Straßenverschwenkung erörtert, um den Straßenraum räumlich zu gliedern. Hierdurch hätten sich jedoch unregelmäßige Grundstücksanschlüsse an den öffentlichen Straßenraum und ungünstige Grundstückszuschnitte im rückwärtigen Bereich ergeben. Anstelle einer Verschwenkung wurden daher eine durchgehende Straßenraumbegrünung und eine mittig angeordnete Straßenraumaufweitung (Quartierplatz) vorgesehen.

6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Im Rahmen des gemeindlichen Monitorings soll eine Überwachung möglicher, erheblicher Umweltauswirkungen der Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen gewährleistet werden. Dies gilt insbesondere auch für Auswirkungen, die auf Grundlage der bauleitplanerischen Aussagen nicht oder nur unzureichend abgeschätzt werden können.

Wie vorangehend dokumentiert, sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die in Folge der Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu erwarten sind, hinreichend genau abschätzbar. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen fachgerecht, vollständig und rechtzeitig umgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere das grünordnerische und naturschutzfachliche Maßnahmenprogramm.

Die ordnungsgemäße Umsetzung der bauleitplanerischen Maßnahmen wird seitens der Gemeinde Uettingen als Plangeber geprüft und im Rahmen ihrer Möglichkeiten sichergestellt. Dies gilt vor allem für die geplanten, umweltentlastenden Maßnahmen der Bauleitplanung (vgl. Kapitel B 4.2).

Ein großer Teil der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ist auf öffentlichen Flächen vorgesehen und dementsprechend sichergestellt (Ortsrandgestaltung, Straßenraumbegrünung).

Die vorgesehenen Kompensationsflächen (Ausgleichsflächen, CEF-Flächen) stehen ebenfalls im Eigentum der Gemeinde Uettingen. Vor diesem Hintergrund sind auch die hier vorgesehenen Maßnahmen langfristig gesichert. Um ihre fachgerechte und vollständige Umsetzung sicher zu stellen, ist seitens der Gemeinde Uettingen folgende, weitere Vorgehensweise geplant:

- Erstellung einer landschaftspflegerischen Ausführungsplanung auf Grundlage der bauleitplanerischen Festsetzungen zum Natur- und Artenschutz; Abstimmung der Planinhalte mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt Würzburg.
- Umsetzung der landschaftspflegerischen Ausführungsplanung unter Beteiligung einer qualifizierten, ökologischen Baubegleitung.
- Dokumentation der Maßnahmenumsetzung (Kurzbericht, Fotodokumentation), Abstimmung der Umsetzungsergebnisse mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt Würzburg und Meldung der Kompensationsflächen an das bayer. LfU (Registrierung im Ökokataster).
- Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Flächenpflege (Grünlandwirtschaft, Obstbaumpflege, produktionsintegrierte Umsetzung von Artenhilfsmaßnahmen), möglichst unter Einbeziehung ortsansässiger Landwirte.
- Durchführung und Dokumentation von Erfolgskontrollen im 3-Jahresturnus, um die zielgerichtete Entwicklung der Kompensationsflächen zu überwachen und Pflegemaßnahmen oder Entwicklungsziele im Bedarfsfall anpassen zu können; Anpassungen erfolgen ausschließlich in Abstimmung mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt Würzburg.

Darüber hinausgehende Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wenngleich das Planungsgebiet derzeit von einer intensiven, ackerbaulichen Nutzung gekennzeichnet ist und unmittelbar an den Siedlungsraum Uettingens anschließt, gehen mit der vorliegenden Bauleitplanung bau-, anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen einher. Diese sind insbesondere auf die vorbereiteten Überbauungs-, Versiegelungs- und Befestigungsmaßnahmen zurückzuführen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von derartigen Umweltauswirkungen, können derzeit zusammenfassend folgende Feststellungen getroffen werden:

- Die Planaufstellung geht mit einem Verlust an offener, baulich bislang unbelasteter **Fläche** in einer Größenordnung von etwa 2,9 ha einher. Hinzu kommen ca. 0,9 ha außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, die künftig naturschutzfachlichen Entwicklungszielen gewidmet sein werden (Ausgleich, CEF-Maßnahmen). Zwar werden Belange der örtlichen Landwirtschaft zugunsten einer bedarfsgerechten Entwicklung Uettingens als Wohnstandort zurückgestellt, jedoch kann zumindest eine Teilfläche des nachzuweisenden Ausgleichs auf Flurstück 3312/1 produktionsintegriert umgesetzt, also in die ackerbauliche Flächennutzung eingebunden werden.
- Mit der Umsetzung der Bauleitplanung im Bereich der geplanten Baufelder und Verkehrsflächen erhebliche Beeinträchtigungen der bestehenden, **natürlichen Bodenfunktionen** zu erwarten (Neuversiegelungen, Überbauungen). Durch die vorgesehenen Nutzungsextensivierungen in den Randbereichen des Plangebietes und auf Teilflächen der Flurstücke 775/0 und 3312/1, Gemarkung Uettingen, können im Gegenzug wertvolle Beiträge zur Stärkung der natürlichen Bodenfunktionen geleistet werden. Im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten können verbleibende Bodeneingriffe weder weitergehend vermieden und gemindert, noch vollständig ausgeglichen werden.
- Mit der Umsetzung des Bauleitplanes und den einhergehenden Überbauungsmaßnahmen sind Beeinträchtigungen der **örtlichen Grundwasserneubildungsfunktion** und im Gegenzug Steigerungen des örtlichen **Oberflächenwasseraufkommens** verbunden. Durch umfassende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Zisternenpflicht, Mindestdurchgrünung von Bauflächen und Straßenraum, naturnahe Ausgestaltung eines Entwässerungsgrabens, versickerungsfähige Ausgestaltung von Stellplätzen, Begrenzung der GRZ auf 0,40, Neuschaffung extensiv genutzter Grünflächen) können diese Auswirkungen deutlich begrenzt, jedoch nicht vollständig ausgeräumt werden.

- Angesichts der geländeklimatischen Rahmenbedingungen und der begrenzten Größenordnung des Planungsgebietes werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die **örtliche Kaltluftproduktion** und den **Wärmeausgleich** zwischen offener Landschaft und Siedlungsraum erwartet. Aktuelle, großklimatische Herausforderungen (Klimawandel, Energiewende) schlagen sich in einer Verpflichtung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen nieder.
- Wenngleich der Planungsraum von einer intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung geprägt ist und nur kleinflächig auch höherwertige Strukturen einbezieht, sind mit der Umsetzung des Bauleitplanes erhebliche Beeinträchtigungen der **aktuellen Lebensraumfunktionen** zu erwarten. Diese können mit den vorgesehenen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen in begrenztem Umfang minimiert werden; es verbleibt ein Kompensationsbedarf von **38.513 Biotopwertpunkten**. Dieser kann teils innerhalb des Plangebietes, teils räumlich entkoppelt auf den Flurstücken 775/0 und 3312/1 (jeweils Teilflächen) vollständig nachgewiesen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG können wirkungsvoll vermieden werden, indem Rodungszeiträume beachtet, nicht zu erhaltende Höhlenbäume fachgerecht umgepflanzt und ergänzende Artenhilfsmaßnahmen für Höhlenbrüter, Fledermäuse sowie die gefährdete Feldlerche vorgesehen werden. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bauleitplan aufgenommen.
- Erheblich nachteiligen Auswirkungen der geplanten Siedlungsentwicklung auf das **Orts- und Landschaftsbild** Uettingens kann durch die vorgesehenen städtebaulichen wie grünordnerischen Festsetzungen wirkungsvoll vorgebeugt werden. Insbesondere die Ausbildung eines naturnahen Ortsrands ist sichergestellt. Die Durchgängigkeit des Planungsgebietes für **Naherholung Suchende** bleibt angesichts der geplanten Fuß- und Wirtschaftswege vollständig gewahrt.
- Erheblich nachteilhafte Auswirkungen auf das **Umweltmedium Mensch**, insbesondere auf die schützenswerten Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes (südlich angrenzend), sind angesichts von Art und Maß der geplanten, baulichen Nutzung nicht zu erwarten. Planerhebliche Lärmbelastungen des räumlichen Geltungsbereiches durch die nahegelegene B8 können auf Grundlage des vorliegenden Fachgutachtens (Immissionsschutz, Anlage 1) ausgeschlossen werden. Mit positiven Auswirkungen ist hingegen die planursächliche Standortsicherung eines überörtlich bedeutsamen Arbeitgebers verbunden.
- Auswirkungen auf das **Umweltmedium Kultur- und Sachgüter** sind entsprechend den vorliegenden Datengrundlagen nicht zu erwarten. Bestehende Straßenverkehrsflächen und Wirtschaftswege werden angemessen berücksichtigt und in ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit nicht eingeschränkt.

8 Literatur

8.1 Fachliteratur, -gutachten und Richtlinien

- Bayerisches Landesamt für Umwelt (bayer. LfU 2020): Arbeitshilfe zur speziellen, artenschutzrechtlichen Prüfung, Zauneidechse, Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen.
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB 2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München.
- Braam (1999): Stadtplanung, Düsseldorf.
- Brönnner, Hartwig (2023): Planvorhaben Erweiterung Wohnbaugebiet am Schneckenpfad, Uettingen: Erfassung der Avifauna in der Brutsaison 2022, Lohr am Main.
- Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid (2005): Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung. 1. Auflage. Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm, München.
- Fleckenstein Stadt- und Landschaftsplanung (2023): Bebauungs-/Grünordnungsplan „Erweiterung Am Schneckenpfad“, Gemeinde Uettingen, Präsenz-/Absenzkartierung Reptilien, Lohr am Main.
- Jessel, B. & Tobias, K. (2002): Ökologisch orientierte Planung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- Kaule, G. (2002): Umweltplanung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- Knospe, F. (1998): Handbuch zur argumentativen Umweltbewertung. Methodischer Leitfaden für Planungsbeiträge zum Naturschutz und zur Landschaftsplanung. Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur, Dortmund.
- Kuschnerus, U. (2012): Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn.
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW 2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Karlsruhe.
- Meynen, E. & Schmithüsen, J. (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Selbstverlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Bad Godesberg.
- Nohl, W. (2001): Landschaftsplanung. Ästhetische und rekreative Aspekte. Patzer Verlag, Berlin – Hannover.
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg., 2021): Planungshilfen für die Bauleitplanung 2020-2021, München.
- Pfadenhauer, J. (1997): Vegetationsökologie – ein Skriptum. (1. Aufl. 1992). IHW – Verlag, München.
- Wölfel Engineering GmbH & Co.KG (2023): Gemeinde Uettingen, Bebauungsplan „Erweiterung Am Schneckenpfad“, Schallimmissionsprognose Verkehr; Berichtsnummer Y0472.002.01.001 v. 31.07.2023; Höchberg.

8.2 Gesetzesgrundlagen und übergeordnete Planungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Würzburg.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2023): Bodeninformationssystem Bayern, Geo-Fachdaten Atlas unter www.bis.bayern.de/.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2023): Umweltatlas Bayern, www.umweltatlas.bayern.de.

- Bayerischer Denkmal-Atlas 2023: www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmalliste/bayernviewer/; Datenrecherche April 2023.
- BayernAtlas 2022/23: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/; Datenrecherchen Jan. 2022 – Juli 2023.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.
- Gemeinde Uettingen (2006): 7. Änderung und Neufassung des Flächennutzungsplanes.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 27. November 2014 (BayRS IV, 354 [2242-1-WFK], LT-Beschluss vom 27. November 2014.
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Regierung von Unterfranken (2023): Regionalplan der Planungsregion Würzburg; einschl. Fortschreibungen.
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

9 Anlagen

9.1 Schallimmissionsprognose Verkehr

9.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gem. § 44 BNatSchG