



Stadt Uffenheim

Landkreis Neustadt / Aisch – Bad Windsheim

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung

zur Satzung i. d. F. vom 28.10.2021

Stadt Uffenheim

Landkreis Neustadt / Aisch – Bad Windsheim

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung

zur Satzung i. d. F. vom 28.10.2021



Topos team

Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH

Theodorstraße 5

90489 Nürnberg

T 0911 – 815 80 15

F 0911 – 815 80 12

kontakt@toposteam.de

www.toposteam.de

Bearbeitet: im Auftrag der
Stadt Uffenheim
Marktplatz 16
97215 Uffenheim

von: Thomas Rosemann
Dipl. Geograph und Stadtplaner ByAK SRL

unter Mitarbeit von: Anja Schuster
Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanung, Stadtplanerin ByAK

Stand: 24.11.2021

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELE DER PLANUNG	7
1.1	Planungsanlass	7
1.2	Allgemeine Planungsziele	7
2	LAGE DES PLANGEBIETS UND GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	8
2.1	Lage.....	8
2.2	Geltungsbereich der Änderung.....	8
3	RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHRENSCHRITTE.....	10
3.1	Rechtsgrundlage	10
3.2	Durchgeführte Verfahrensschritte und Abstimmungen	10
4	PLANERISCHE VORGABEN / FACHPLANUNGSRECHT	11
4.1	Landes- und Regionalplanung	11
4.2	Bauleitplanung und Bebauungskonzept.....	14
4.3	Fachplanungsrecht	16
5	BESTANDSBESCHREIBUNG UND -ANALYSE DES PLANGEBIETS	23
5.1	Topographie	23
5.2	Bestehende bzw. zulässige Nutzung und Bebauung	23
5.3	Verkehr	24
5.4	Ver- und Entsorgung	25
6	ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN	26
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	26
6.2	Maß der baulichen Nutzung	26
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	26
6.4	Verkehrsfläche.....	26
6.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ..	27
6.6	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	28
6.7	Unterirdische Hauptversorgungsleitungen	28
6.8	Bauordnungsrechtliche Vorgaben	28
6.9	Grünflächen	28
6.10	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	29
6.11	Maßnahmen zum Artenschutz.....	32

7	GRÜNORDNUNGSPLAN.....	35
7.1	Allgemeine Ziele und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	35
7.2	Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz	36
7.2.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	36
7.2.2	Bewertung des Bestandes	36
7.2.3	Kompensationsflächenbedarf.....	38
7.2.4	Festgesetzte Ausgleichsflächen.....	40
8	UMWELTBERICHT.....	41
8.1	Einleitung	41
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	41
8.1.2	Umweltqualitätsziele	41
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	41
8.2.1	Untersuchungsraum, Umfang, Methodik	41
8.2.2	Bestandsaufnahme und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	42
8.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	44
8.2.4	Prognose der Umweltauswirkungen der Null-Variante	48
8.2.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Auswirkungen	48
8.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	50
8.4	Zusätzliche Angaben	51
8.5	Monitoring	51
8.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	52

Abbildungen

Abbildung 1:	Lageplan (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2020)	8
Abbildung 2:	Geltungsbereich der Änderung	9
Abbildung 3:	Ausschnitt aus der Strukturkarte zum LEP 2018	11
Abbildung 4:	Begründungskarte Zentrale Orte und Nahbereich gemäß RP8 von 2008/12	
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan von 2006	14
Abbildung 6:	Ausschnitt BBP 15 vom 28.07.1980 (Datum der Bekanntmachung) „Gewerbegebiet nördlich der Bahnlinie der Stadt Uffenheim“	15
Abbildung 7:	Erste Überlegungen zum Baukonzept (Quelle: Investor)	16
Abbildung 8 und 9:	Blick von Nordwest Richtung Südost bzw. Nordost Richtung Südwest (Quelle: Eigene Aufnahme, 2020)	23
Abbildung 10:	Orthofoto (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2020)	24
Abbildung 11:	Bezugsfläche zur Berechnung der betrieblichen Schallleistungspegel (Quelle: um welt Dipl.-Geogr. Udo Maier: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“ Stadt Uffenheim, Nürnberg Oktober 2020)	27
Abbildung 12:	Grünordnungsplan - Bestandsbewertung vom 27.07.2021	37
Abbildung 13:	Grünordnungsplan - Eingriffsermittlung vom 27.07.2021	38

Tabellen

Tabelle 1:	Durchgeführte Verfahrensschritte und Abstimmungen	10
Tabelle 2:	Bewertung des Plangebiets gemäß Bayerischem Leitfaden	36
Tabelle 3:	Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs	39
Tabelle 4:	Zusammenfassende Einschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen	47

Anlagen

- Anlage 1: Heinrich Beigel, Diplombiologe: „Stadt Uffenheim Änderung Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Reusch Oktober 2020.
- Anlage 2: Landratsamts Neustadt a. Aisch – Bad Windsheim: Schreiben vom 20.07.2020 zum Vorhaben „Durchführung von Erdarbeiten zur Erweiterung eines Baugebiets in Uffenheim.
- Anlage 3: Dr. Behnisch GmbH: Baugrundgutachten, Spechbach Juli 2020.
- Anlage 4: *um|welt*. Dipl. Geogr. Udo Maier: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“ Stadt Uffenheim, Nürnberg Oktober 2020.
- Anlage 5: Topos team: Änderung Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan: Grünordnungsplan – Bestandsbewertung und Eingriffsermittlung abgestimmte Fassung vom 27.07.2021, Nürnberg Juli 2021.

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELE DER PLANUNG

1.1 Planungsanlass

Der Rat der Stadt Uffenheim hat am 20.02.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“ zu ändern, um ein neues Gewerbe nördlich des Bahnhofes anzusiedeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich bereits gewerbliche Bauflächen vor. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 besteht, weil

- konkretes Interesse eines Gewerbebetriebs besteht, auf den Grundstücken Fl. Nr. 3106/1, 3207, 3207/1 und 3205 der Gemarkung Uffenheim neu anzusiedeln,
- Teilflächen der Fl. Nr. 3205 der Gemarkung Uffenheim außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Gewerbegebietes Nord“ liegt und daher das Planungsrecht geändert werden muss,
- sich der Standort aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung für eine Erweiterung der gewerblichen Flächen besonders eignet.

1.2 Allgemeine Planungsziele

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“ verfolgt die Stadt Uffenheim die folgenden allgemeinen Planungsziele:

- Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen,
- Bewertung der Nutzungsverträglichkeit des geplanten Gebietes mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes,
- Klärung der Verträglichkeit der zusätzlichen Gewerbeflächen mit den bereits bestehenden Nutzungen, insbesondere bestehender Wohnungen in der näheren Umgebung,
- Berücksichtigen der topographischen und landschaftsplanerischen Besonderheiten (angrenzendes Vogelschutzgebiet, Vorkommen seltener Orchideenarten).

2 LAGE DES PLANGEBIETS UND GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Uffenheim, rund 1,5 km Luftlinie vom historischen Stadtzentrum entfernt und schließt an das bestehende Gewerbegebiet Nord an.

Der Bahnhof der Stadt Uffenheim befindet sich rund 500m Luftlinie (ca. 10 Gehminuten) von der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes entfernt.

Im Südosten grenzt das Gebiet an die Flächen der Firma Adidas an. Im Norden und Osten bilden landwirtschaftlich genutzte Flächen den Übergang in die freie Landschaft.

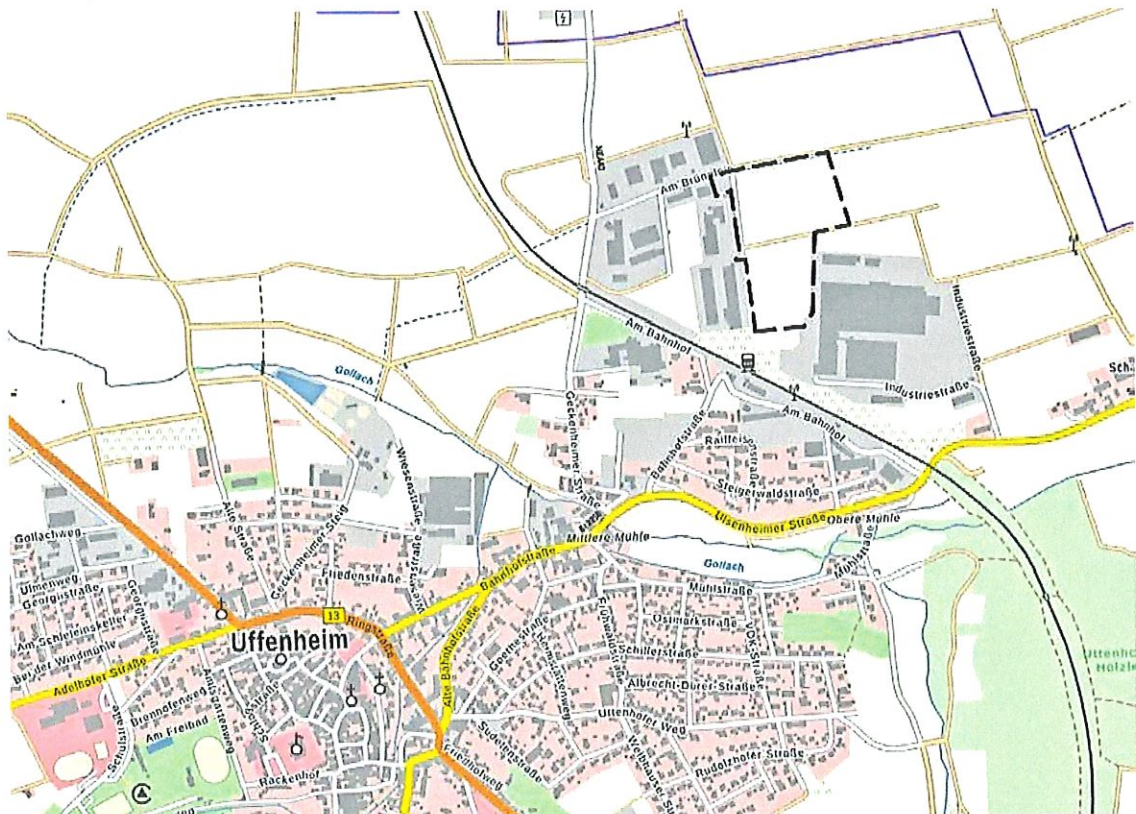


Abbildung 1: Lageplan (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2020)

2.2 Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 umfasst eine Gesamtfläche von etwa 6,8 ha und folgende Flurstücke bzw. Teilflurstücke der Gemarkung Uffenheim: Fl. Nr. 3106/1, 3108, 3110, 3114, 3177/1, 3177/2, 3205, 3207, 3207/1.

Der Geltungsbereich wird umgrenzt

- im Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen und einem Flurweg, der zudem die Grenze eines Vogelschutzgebietes darstellt,
- im Westen vom Gewerbegebiet nördlich der Bahnlinie,
- im Südosten von den Gewerbeflächen (Lager und Versand) der Adidas AG,
- im Nordosten von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans ersetzen im Bereich der oben genannten Flurstücke bzw. Teilflurstücke die Festsetzungen des Bebauungsplans vom 28.07.1980 (Datum der Bekanntmachung).

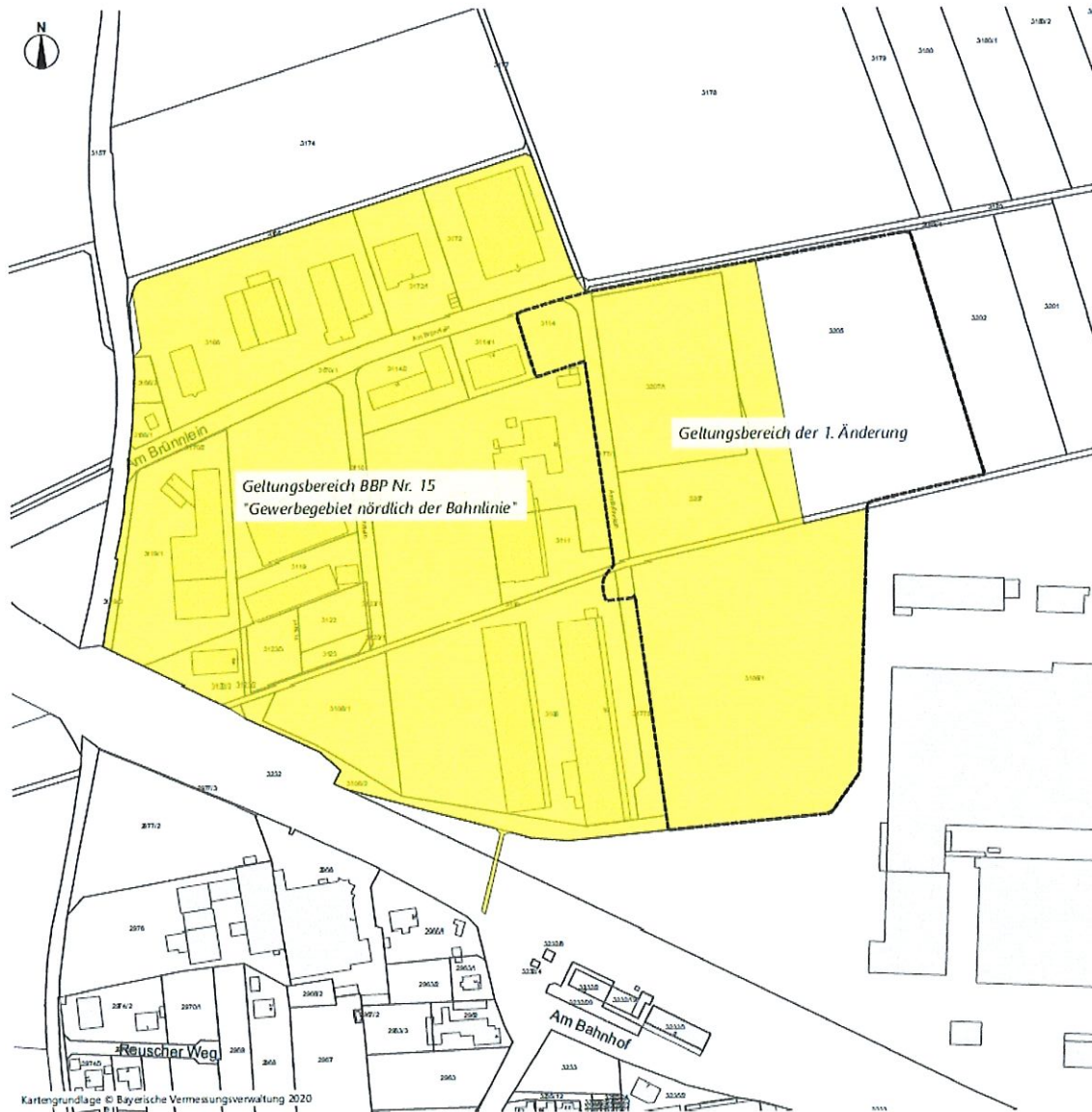


Abbildung 2: Geltungsbereich der Änderung

3 RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHRENSCHRITTE

3.1 Rechtsgrundlage

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 erfolgt auf Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
- der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses am 20.02.2020 geltenden Fassung.

Zuständig für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ist die Stadt Uffenheim. Das Bauleitplanverfahren ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt. Der Bebauungsplan ist im Regelverfahren mit Umweltbericht aufzustellen.

3.2 Durchgeführte Verfahrensschritte und Abstimmungen

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	20.02.2020
Scopingtermin im Landratsamt NEA mit Staatlicher Bauverwaltung, Immissionsschutz, Unterer Naturschutzbehörde	28.05.2020
Beratung des Vorentwurfs im Bau- und Verwaltungsausschuss	09.11.2020
Billigung des Vorentwurfs in der Fassung vom 22.10.2020 im Stadtrat	19.11.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	04.01. bis 04.02.2021
Beratung der Stellungnahmen zum Vorentwurf und Vorstellung des Entwurfs des BBP im Bau- und Verwaltungsausschuss	19.07.2021
Beschluss zur Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf, Billigung des Entwurfs in der Fassung vom 27.07.2021, Beschluss zur Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB im Stadtrat	28.07.2021
Öffentliche Auslegung des BBP Entwurfs	30.08. bis 30.09.2021
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Aufforderung zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 30.09.2021	20.08.2020
Prüfung der Stellungnahmen zum Entwurf des BBP im Bau- und Verwaltungsausschuss	18.10.2021
Beschluss zur Prüfung der Stellungnahmen zum Entwurf, und Satzungsbeschluss zum BBP in der Fassung vom 19.10.2021 im Stadtrat	28.10.2021

Tabelle 1: Durchgeführte Verfahrensschritte und Abstimmungen

4 PLANERISCHE VORGABEN / FACHPLANUNGSRECHT

4.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm

Nach dem **Landesentwicklungsprogramm (LEP)**¹ befindet sich die Stadt Uffenheim als Mittelzentrum im Nordwesten der Planungsregion Westmittelfranken (8).

Die Stadt liegt im Allgemeinen Ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf, rund 55 km westlich des Verdichtungsraums und der Metropolen Erlangen / Fürth / Nürnberg / Schwabach.

Die nächstgelegenen Mittelzentren Ochsenfurt im Nordwesten, Bad Windsheim im Osten und Rothenburg ob der Tauber im Südwesten sind maximal 20 km entfernt. Das Regionalzentrum Würzburg liegt rund 30 km nordwestlich. Das Oberzentrum Ansbach liegt rund 30 km südlich.

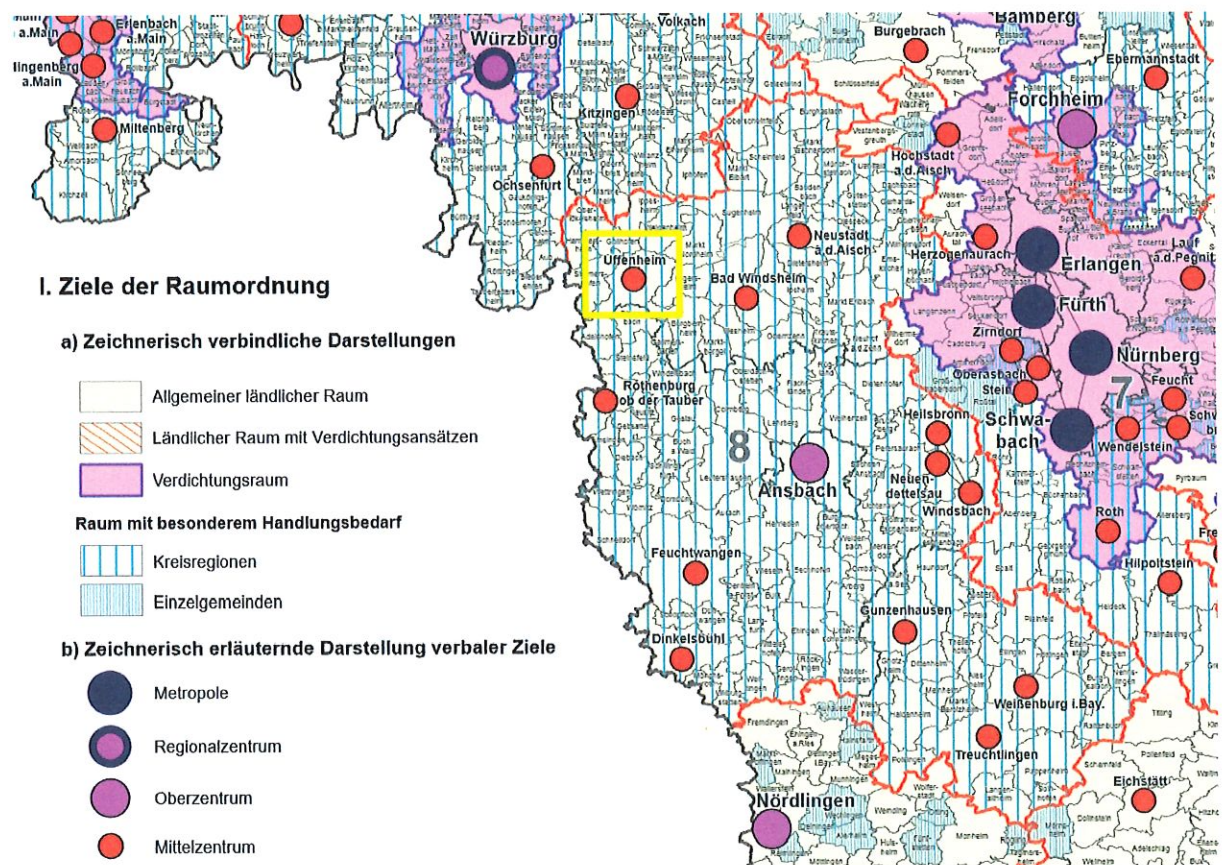


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte zum LEP 2018

Für die vorliegende Bauleitplanung sind insbesondere folgende **wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Ziele (Z)** und **Grundsätze (G)** des LEP relevant:

- LEP 5.1 (G): Die Standortvoraussetzungen für die bayrische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten werden.

1 Vgl. Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018

- LEP 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- LEP 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Regionalplan

Der Regionalplan **der Region Westmittelfranken (RP 8)** von 2008 weist die Stadt Uffenheim als Unterzentrum und mögliches Mittelzentrum aus². Er sieht zur Sicherung und Entwicklung der Unterzentren vor, die Arbeitsplatzzentralität möglichst dauerhaft zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Bundesstraße 13 von Würzburg über Uffenheim bis zu den Alpen ist als Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung dargestellt.³

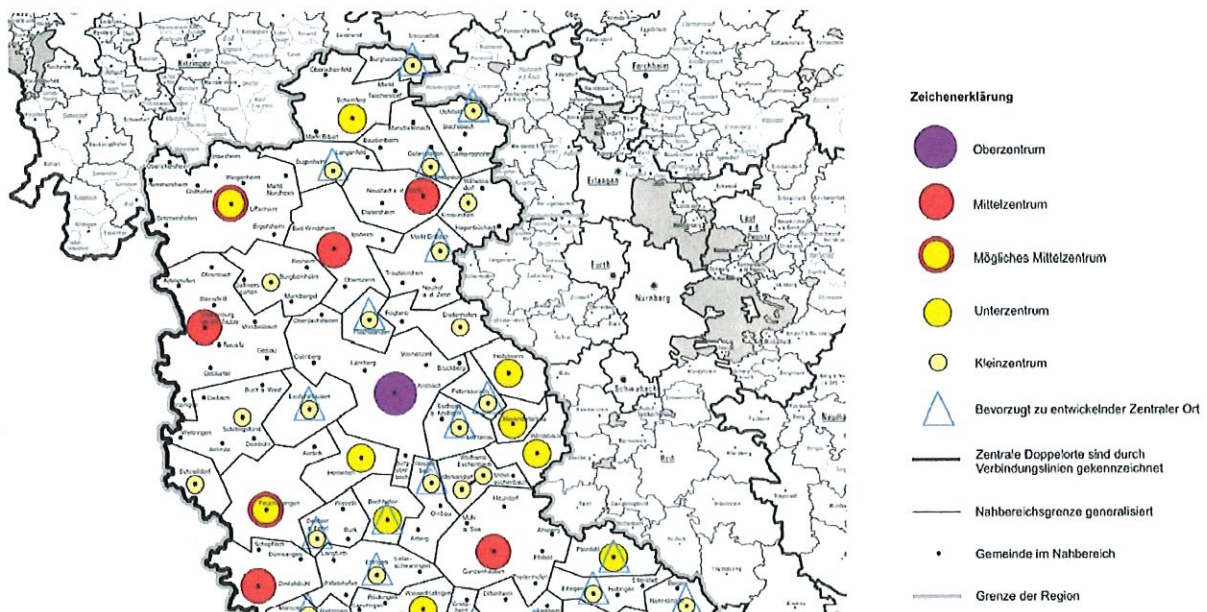


Abbildung 4: Begründungskarte Zentrale Orte und Nahbereich gemäß RP8 von 2008

Zur **Verbesserung des Arbeitsplatzangebots** führt der Regionalplan aus:

- RP 8 1.2: Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden.

2 Vgl. Regionalplan Region Westmittelfranken (8). Begründungskarte „Zentrale Orte und Nahbereiche“ (Stand 2008)

3 Vgl. Regionalplan Region Westmittelfranken (8). Textteil Ziele „Raumstruktur“ (Stand 2008)

- RP 8 1.4: Die Beschäftigungsmöglichkeiten und Einkommensverhältnisse sollen in der Region dauerhaft verbessert werden. Dabei soll zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auf die Schaffung von mehr wohnortnahen, zukunftsträchtigen, qualifizierten und sicheren Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor hingewirkt werden.
- RP 8 5.1.1.2: Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen. Neben der Sicherung und qualitativen Verbesserung bestehender Arbeitsplätze soll insbesondere auf die Schaffung von höherqualifizierten Arbeitsplätzen hingewirkt werden. Für freiwerdende Arbeitskräfte aus der Landwirtschaft sowie zur Verbesserung der Einkommensstruktur von Zuerwerbs- und Nebenerwerbslandwirten soll die rechtzeitige Bereitstellung wohnortnaher gewerblicher Arbeitsplätze angestrebt werden.
- RP 8 5.1.1.3: „In zentralen Orten sowie geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft sollen gewerbliche Bauflächen als Industriegebiete (GI) oder Gewerbegebiete (GE) unter angemessener Berücksichtigung des vorhandenen Entwicklungspotentials, eines abzusehenden Bedarfs, der überschaubaren wirtschaftlichen Entwicklung sowie Anforderungen des Umweltschutzes bauleitplanerisch abgesichert werden. Vor allem soll auf die Sicherung von GI-Gebieten in geeigneten Standorten hingewirkt werden.“⁴
- RP 8 5.4.2.1: Es ist anzustreben, „dass Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen für die landwirtschaftliche Nutzung nur in unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Dies gilt insbesondere für die Gauflächen des Uffenheimer Gaus, der Egersheimer Ebene und im Norden der östlichen Hohenloher Ebene (...)

4 Vgl. Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde: Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“, Ansbach Februar 2020.

4.2 Bauleitplanung und Bebauungskonzept

Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan von 2006 stellt für diesen Bereich bereits gewerbliche Bauflächen dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

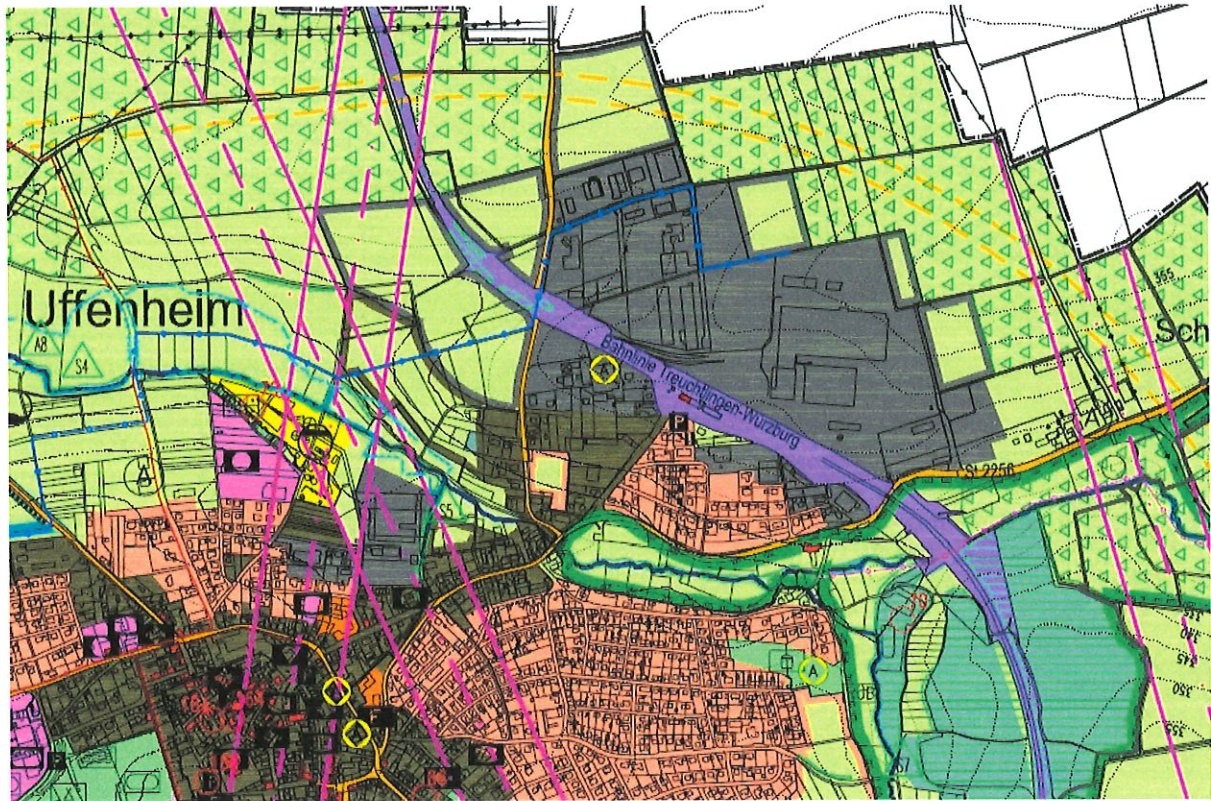


Abbildung 5. Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan von 2006

Verbindliche Bauleitplanung

Für die Flurstücke bzw. Teilflurstücke des Geltungsbereiches gilt bislang der Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet nördl. der Bahnlinie“, der am 24.04.1980 als Satzung beschlossen und am 28.07.1980 bekannt gemacht wurde.

Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 3205 der Gemarkung Uffenheim liegen außerhalb des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans.

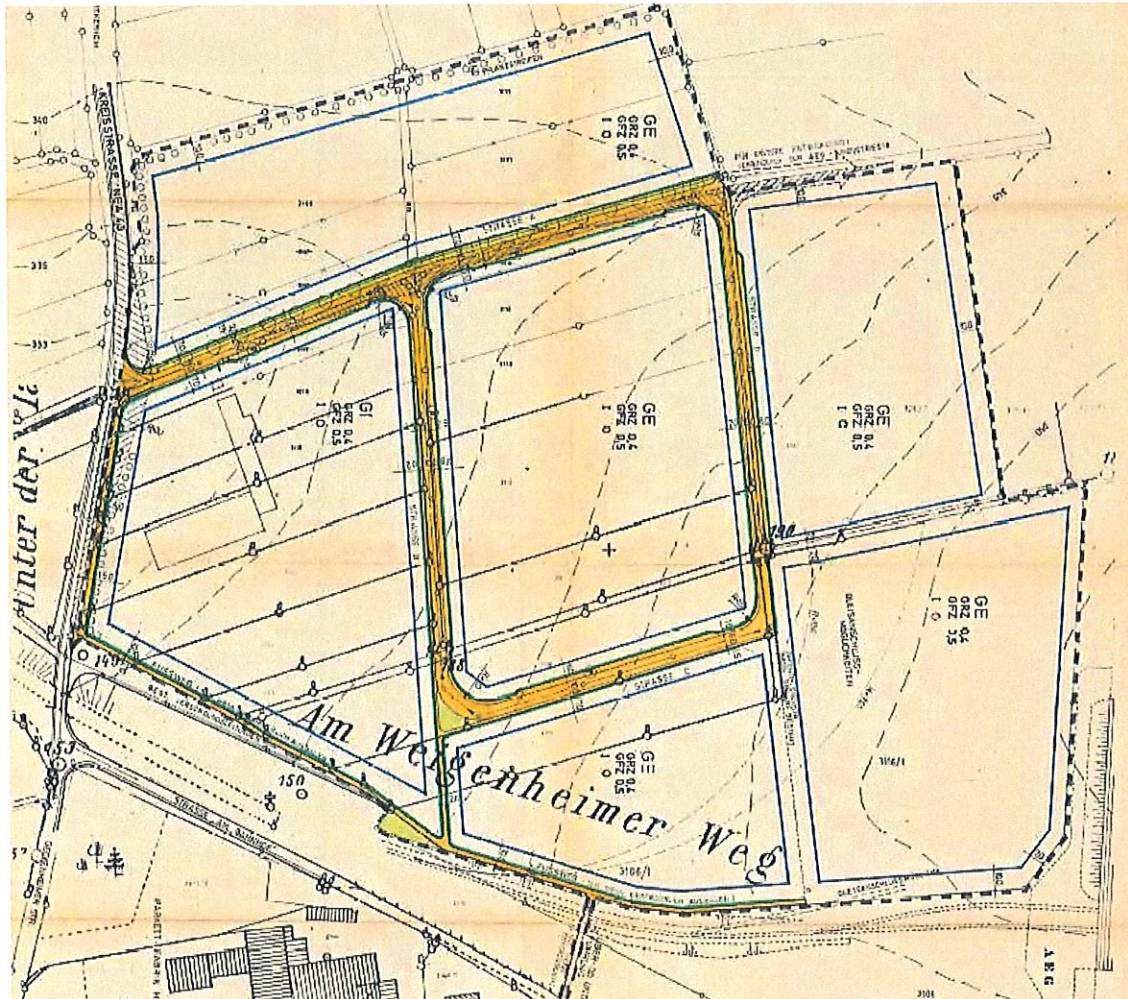


Abbildung 6: Ausschnitt BBP 15 vom 28.07.1980 (Datum der Bekanntmachung) „Gewerbegebiet nördlich der Bahnlinie der Stadt Uffenheim“

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt die Flächen im Geltungsbereich als Gewerbegebietsflächen (GE) fest.

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,5 als Höchstmaß vorgeschrieben.

Zulässig ist eine I-geschossige Bauweise für die Gewerbehallen mit einer Höchstgeschosshöhe von 6 m, wobei 25 % der Grundfläche als II-geschossige Bauweise für Verwaltung, Betriebsfläche, Hausmeister- oder Betriebsleiterwohnungen genutzt werden dürfen.

Bebauungskonzept

Nach ersten Überlegungen des Vorhabenträgers sollen im Plangebiet in vier Phasen vier Hallen für Produktion, Lager und Logistik gebaut werden. Auf dem Flurstück Nr. 3205 soll zudem ein Gebäude für Verwaltung, Labor- und Entwicklung sowie für Schulungszwecke gebaut werden.

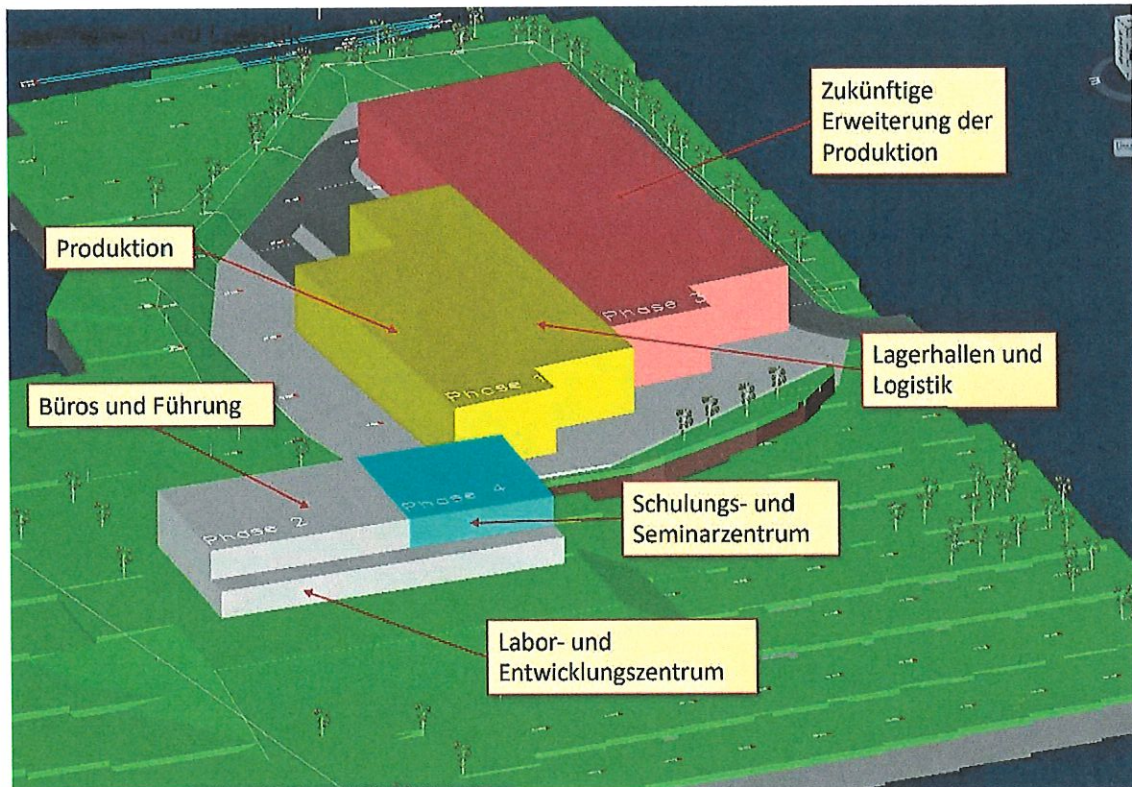


Abbildung 7: Erste Überlegungen zum Bebauungskonzept (Quelle: Investor)

4.3 Fachplanungsrecht

Natur- und Landschaftsschutz

Im Geltungsbereich selbst liegen **keine Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete, z.B. FFH- und Vogelschutzgebiete.

Das **Vogelschutzgebiet 6426-471** „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gaeulandschaft Noe Wuerzburg“ grenzt nördlich und östlich an den Geltungsbereich an. Hinweise, dass durch das Vorhaben mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes gerechnet werden muss, liegen nicht vor. Eine FFH-Vorprüfung ist nach Einschätzung des Gutachters Herr Beigel nicht erforderlich, da durch das geplante Vorhaben eine Beeinträchtigung des Wiesenweihenbestandes nicht zu befürchten ist.

Begründung gemäß e-mail des Planverfassers der saP, Herr Beigel⁵:

Die hauptsächlich betroffene Art aus dem relevanten Artenspektrum des Vogelschutzgebietes ist die Wiesenweihe. Nach telefonischer Aussage von Herrn Herbert Klein vom Landesbund für Vogelschutz Neustadt/Aisch-Bad Windsheim, ist

5 Vgl. Beigel, Heinrich: e-mail zur Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet Nord an die Stadt Uffenheim vom 29.04.2021

im Vorhabengebiet mit keinen oder zumindest deutlich weniger Brutnachweisen von der Wiesenweihe zu rechnen, als in den Äckern im Umfeld. Vor allem östlich des Plangebietes ballen sich die Brutnachweise. Aktuelle Informationen hierzu stehen der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung.

Die Weihe fliegt auf der Jagd bis nahe an Gebäude heran. Durch das geplante Vorhaben ist deshalb keine erhebliche Verminderung des Jagdgebietes zu erwarten.

Durch die geplante Überbauung geht Fläche als Brutplatz verloren. Nach Einschätzung des Landesbundes für Vogelschutz (Herrn Klein) gibt es aber noch genügend Ausweichmöglichkeiten: die Weihe nutzt oft nur wenige geeignete Äcker und brütet dort fast kolonieartig. Eine größere Rolle spielt die landwirtschaftliche Nutzungsart. Die Wiesenweihe brütet in Wintergetreide (Gerste, aber auch Weizen), in Grünroggen und Luzerne, nicht in Mais und Zuckerrüben und nur selten in Raps. Es gab sogar schon ein paar erfolgreiche Bruten in gezäunten jungen Gehölzpflanzungen. Einerseits nimmt der Wintergetreideanbau zu, andererseits gibt es mehr Maisäcker, so dass sich im Ganzen gesehen der Lebensraum nicht wesentlich verschlechtert.

Die Grenze des **Landschaftsschutzgebiets LSG-00502.0441 „Laubwälder südlich von Uffenheim“** beginnt etwa 500m südlich des Plangebiets.

Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung, Umweltbericht

Mit dem geplanten Vorhaben sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verbunden, über deren Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist.

Hierzu werden im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 15:

- der Ist-Zustand von Natur und Landschaft beschrieben,
- der voraussichtliche Eingriff gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bewertet,
- geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beschrieben,
- der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und
- Kompensationsflächen und -maßnahmen festgesetzt.

Spezieller Artenschutz

Belange des Artenschutzes dürfen einer Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Nord nicht entgegenstehen.

Da artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind und nicht ausgeschlossen werden kann, dass es in Folge zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommt, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)⁶ erstellt. Sie ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Bereits im Rahmen einer ersten kurzen natur- und artenschutzrechtlichen Abschätzung des Gutachters vom März 2020 wurde auf den hohen ökologischen Wert der südöstlichen Teilfläche der Fl. Nr. 3106/1 eingegangen und sinngemäß in der saP wiedergegeben. Darin wurden auf dieser Teilfläche folgende Arten beobachtet:

- Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches (Teilflurstück Nr. 3106/1) die Vogelarten Amsel, Bluthänfling, Dohle (Nahrungsgast), Dorngrasmücke,

6 Beigel, Heinrich, Diplombiologe: Stadt Uffenheim Änderung Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Reusch Oktober 2020.

- Feldsperling, Gartengrasmücke, Goldammer, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Nachtigall, Turteltaube.
- Aufgrund der Ausstattung des Gebietes (Südexposition, grabfähiger Untergrund, offene Vegetationsstellen und Verstecke in dichter Vegetation) kann auf das Vorkommen von Reptilien, insbesondere Zauneidechsen, geschlossen werden.
 - Innerhalb des Geltungsbereichs wurden blühende Exemplare der Bienenragwurz *Ophrys apifera* (Rote Liste Mittelfranken: gefährdet) sowie der Pyramidenorchis *Anacamptis pyramidalis* (Rote Liste Mittelfranken: vom Aussterben bedroht) gefunden.
 - Eine Besonderheit stellt zudem die Gras-Platterbse *Lathyrus nissolia* (Rote Liste Mittelfranken: stark gefährdet) dar.
 - Die Fläche im Südwesten weist zahlreiche Magerelemente auf und fällt möglicherweise als Magerrasen unter den Schutz von § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG. Vorhanden sind z.B. die Arten *Hieracium pilosella* und *Pilosella piloselloides*, *Cirsium eriophorum*, *Asperula cynanchica*.

Für die übrigen Flächen des Plangebiets kann der Bestand und die Betroffenheit der Arten wie folgt zusammengefasst werden:

- **Fledermäuse:**
Von der geplanten Maßnahme sind keine Fledermausquartiere betroffen, weder Wochenstuben noch Winterquartiere, da keine Gebäude oder Bäume entfernt werden. Im Gebiet sind mit großer Wahrscheinlichkeit Fledermäuse als Nahrungsgäste unterwegs. Sie sind von den geplanten Maßnahmen jedoch weniger betroffen, da ihre Jagdflüge bevorzugt an den randlichen Gehölzen entlang der Zäune stattfinden. Optische Störungen durch Beleuchtung während der Bau- und der Betriebsphase sind aber auszuschließen (**Vermeidungsmaßnahmen V 5 und V 6**).
- **Feldhamster:**
Laut Artenschutzkartierung wurde 2003 und 2004 je ein Altbau „in der Feldflur n Uffenheim“ gefunden. Hinweise auf den Hamster gab es im Untersuchungsjahr nicht.
- **Sonstige Säugetiere:**
Die übrigen Säugerarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen im Gebiet entweder aufgrund ihrer geografischen Verbreitung oder ihrer Biotopansprüche nicht vor.
- **Reptilien:**
Im Verfahrensgebiet wurden aktuell keine Reptilien nachgewiesen und auch in der ASK gibt es keine Nachweise von Reptilien. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist innerhalb des Projektgebietes in der Brachefläche östlich der Adidas möglich. Das Plangebiet selbst, zurzeit Intensiv-Ackerland, ist für die Überwinterung nicht und als Habitatstruktur wenig geeignet, liegt aber im Aktionsradius potentiell vorkommender Eidechsen. Da die agilen Tiere während der Bauphase in das Plangebiet einwandern könnten, ist **Vermeidungsmaßnahme V 4** nötig: Bodenarbeiten sind ohne große zeitliche Unterbrechungen durchzuführen, entstehende Sand- und Erdhaufen sind möglichst zügig einzuebnen, damit eine Besiedelung durch Zauneidechsen verhindert wird.

Die übrigen Reptilienarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet sind, kommen hier entweder aufgrund ihrer geografischen Verbreitung oder ihrer Biotopansprüche nicht vor.

- **Amphibien, Fische, Libellen, Tag- und Nachtfalter, Käfer, Schnecken und Muscheln:**

Es sind keine Arten aus dem Anhang IV der FFH-Richtlinie betroffen.

- **Betroffene und potenziell betroffene Europäische Vogelarten:**

Höhlenbrüter, Greifvögel und Gebäudebrüter sind nicht betroffen.

Bodenbrüter: Im Plangebiet wurden im Untersuchungsjahr zwei Paare der Feldlerche und ein Paar der Wiesenschafstelze beobachtet. Ein dauerhafter Aufenthalt mit Brut war im Untersuchungsjahr wegen des Maisanbaus auf den Fl. Nrn. 3205, 3207 und 3106/1 nicht möglich. Die knapp 6 ha große Fläche abzüglich der Randstreifen, die aufgrund der Kulissenwirkung durch die Gebäude und Gehölze im Westen, Süden und Osten von der Feldlerche gemieden werden, bietet aber durchaus Potential für zwei Reviere.

Diese Vogelarten sind durch die geplanten Maßnahmen direkt oder indirekt betroffen, da ihre Fortpflanzungsstätten (= Nester mit Gelegen und Jungen) während der Brut- und Aufzuchtzeit zerstört werden, oder sie das Brutgeschäft wegen der Beunruhigung abbrechen. Um das zu vermeiden, dürfen Bodenarbeiten nur außerhalb der Eiablage- und Nestlingszeit durchgeführt werden (**V1 Zeitliche Einschränkung der Bodenarbeiten**), oder wenn gewährleistet ist, dass keine Brut zerstört wird (**V 2 und 3**).

Als Ersatz für den Verlust des Lebensraumes bodenbrütender Vogelarten ist außerdem eine **vorgezogene Ausgleichsmaßnahme** notwendig. Da Feldlerche und Schafstelze keine Habitat-Konkurrenten sind und nebeneinander in einem Lebensraum existieren können, ist der Verlust eines Schafstelzen-Reviers durch die Ausgleichsflächen für die Feldlerche artenschutzrechtlich ebenfalls ausgeglichen.

Wiesenweihe: Das Plangebiet wird als Jagdgebiet genutzt. Eine Brut im Plangebiet selbst konnte bislang noch nicht festgestellt werden.

Die Wirkungsempfindlichkeit weiterer vorkommender und potenziell vorkommender Arten ist projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Sie sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen, eine Schädigung oder eine Störung nach § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind in dem Fall auszuschließen.

Wenn die geplanten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden, sind keine Verschlechterungen für die lokalen Populationen zu befürchten, d. h. für die betroffenen Tierarten sind dann die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nm. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt, und Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG sind dann für die Zulassung des Bauvorhabens nicht erforderlich.

Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler, die dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unterliegen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Das Landratsamt Neustadt a. Aisch – Bad Windsheim hält in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege die Erteilung einer sog.

Grabungserlaubnis für die Fl. Nr. 3106/1, 3207, 3207/1 für nicht erforderlich⁷ (vgl. Anlage 2).

Grundwasserschutz / Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Der Geltungsbereich berührt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete. Es bestehen keine wasserrechtlichen Bindungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Oberirdische Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet grenzt im Norden an einen wassersensiblen Bereich. Wassersensible Bereiche sind Standorte, die von Wasser beeinflusst werden und dessen natürlichen Einflussbereich kennzeichnen. In diesen Gebieten kann es zu Überschwemmungen und Überspielungen kommen. Im Gegensatz zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann jedoch die Wahrscheinlichkeit für eine Überschwemmung nicht angegeben werden.

Das Wasserwirtschaftsamt Ansbach⁸ und das Landratsamt Neustadt Aisch – Bad Windsheim⁹ weisen in ihren Stellungnahmen zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung darauf hin, dass

- das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz verboten und für die vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist,
- in neu zu erschließenden Gebieten eine Entwässerung über ein Trennsystem vorzusehen ist,
- Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt werden soll,
- für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist,
- der Antrag beim Landratsamt Neustadt Aisch – Bad Windsheim einzureichen ist, zur Beurteilung und Bemessung der Niederschlagswasserbeseitigungen die wasserwirtschaftlichen Vorgaben zu beachten und einzuhalten sind,
- der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf.

Ein Baugrundgutachten der Dr. Behnisch GmbH¹⁰ ergab, dass in den bindigen Lehmböden des Geltungsbereiches mit einer periodischen Durchnässung der Böden durch Stau- und Sickerwasser zu rechnen ist. Dies ist bei der Bebauung des Plangebietes zu berücksichtigen. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage 3 beigefügt.

7 Vgl. Schreiben des Landratsamts Neustadt a. Aisch – Bad Windsheim vom 20.07.2020 zum Vorhaben „Durchführung von Erdarbeiten zur Erweiterung eines Baugebiets in Uffenheim.

8 Vgl. Wasserwirtschaftsamt Ansbach: Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“, Januar 2021

9 Vgl. Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim, Abteilung Gewässerschutz/Abfallrecht: Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“, März 2021

10 Dr. Behnisch GmbH: Baugrundgutachten, Spechbach Juli 2020.

Bodenschutz / Altlasten

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplans vor. Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS 3.0) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind für das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen o.ä. eingetragen.

Die Bodenschutzbehörde ist zu informieren, wenn Hinweise auf Altlasten auftreten¹¹.

Bei der Erschließung und Bebauung des Gebiets sind die folgenden Hinweise des Landratsamtes Neustadt Aisch – Bad Windsheim¹² zum Abfallrecht und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu beachten:

- Die Abfallrechtlichen Vorschriften sind bei der Erschließung und Bebauung zu beachten und einzuhalten,
- Anfallendes Bodenaushubmaterial ist bei Schadstoffbelastung als Abfall unter Beachtung der abfallrechtlichen Regelungen zu entsorgen,
- Die Einhaltung der Vorgaben zum fachgerechten und gesetzeskonformen Umgang mit Boden während der Baumaßnahme,
- Berücksichtigen der Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden,
- Reduzieren der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß,
- Verwerten des Erdaushubs im Plangebiet, Beschränkung der Bodenversiegelung,
- Bodenmanagementkonzept um Boden wiederzuverwerten und nicht beanspruchten Boden zu schonen.

Immissionsschutz

Südlich des Gewerbegebiets Nord verläuft die 2-gleisige elektrifizierte Hauptstrecke 5321 „Treuchtlingen – Würzburg“ der Deutschen Bahn von Nordwesten nach Südosten. Von der Bahnlinie und den bereits bestehenden Betrieben im Gewerbegebiet Nord sowie den Gebäuden (Lager und Versand) der Adidas AG gehen Verkehrs- und Gewerbeemissionen aus.

Aus o.g. Gründen wurde parallel zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 eine Schalltechnische Untersuchung¹³ beauftragt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

- Zur Beurteilung der Schallimmissionssituation auf dem zukünftigen Gewerbegebiet wurde der aktuelle Zugverkehr (Zustand 2020) sowie die Prognose 2030 der Deutschen Bahn berücksichtigt. Dabei zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) sowohl in der Verkehrsbelastung 2020 als auch in der Prognose 2030 tagsüber nicht überschritten werden. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für Gewerbegebiete im Nachtzeitraum wird in der südlichen Hälfte der Bebauungsplanfläche überschritten. Die für die Beurteilung ebenfalls

11 Vgl. Wasserwirtschaftsamt Ansbach: Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“, Januar 2021 und Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim, Abteilung Gewässerschutz/Abfallrecht: Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“, März 2021

12 Vgl. Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim, Abteilung Gewässerschutz/Abfallrecht: Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“, März 2021

13 um|welt Dipl.-Geogr. Udo Maier: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“ Stadt Uffenheim, Nürnberg Oktober 2020.

heranzuziehende Isolinie von 59 dB(A), die den Verlauf des Grenzwertes der 16. BImSchV für die Nacht darstellt, verläuft in der südlichen Spitze des Geltungsbereichs. Sollten im Plangebiet schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Betriebsleiterwohnungen oder Büros) realisiert werden, so gelten die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1. Für die Bebauungsplanfläche nördlich der 55 dB(A) - Isophonenlinie gelten keine Anforderungen an den Lärmschutz für Betriebsleiterwohnungen.

- Um die schalltechnischen Anforderungen in der Nachbarschaft (Wohngebäude bzw. Wohnungen südlich der Bahnlinie = nächstgelegene Immissionsorte) zu erfüllen, dürfen im Plangebiet nur Betriebe und Anlagen zugelassen werden, deren gesamte Schallemission das im Bebauungsplan festzusetzende Emissionskontingent nicht überschreitet. Als Emissionskontingent L_{EK} wurden folgende Werte ermittelt, die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen sind:

Emissionskontingent L_{EK} tags und nachts in dB(A)

Fläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE	64	45

Es wird darauf hingewiesen, dass das ermittelte Emissionskontingent zur Nachtzeit im Plangebiet eine gewerbliche Nachtnutzung nur eingeschränkt und mit entsprechend sorgfältiger Schallschutzplanung möglich macht. Zur Tageszeit ist das Emissionskontingent für typische gewerbliche Nutzungen unter Beachtung des Standes der Lärminderungstechnik.

Mit den im Entwurf zur Satzungsänderung vom 27.07.2021 getroffenen Festsetzungen ist gemäß Stellungnahme der Abteilung Bau- und Umweltschutz dem Lärmschutz ausreichend Rechnung getragen¹⁴.

14 Vgl. Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim, Abteilung Gewässerschutz/Abfallrecht: Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“, September 2021

5 BESTANDSBESCHREIBUNG UND -ANALYSE DES PLANGEBIETS

5.1 Topographie

Die nordwestliche Grenze des Gebiets liegt etwa 341 m ü.NN, der südöstliche Bereich des Gebiets liegt etwa 350 m ü.NN. Das Gelände fällt insgesamt nach Nordwesten ein, innerhalb der Baufläche ergibt sich dadurch ein Höhenunterschied von ca. 9 m.

5.2 Bestehende bzw. zulässige Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist derzeit un bebaut. Der Großteil der Flächen des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 15 wird bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche oder Wiese genutzt (Fl. Nr. 3207, 3207/1, 3205, 3108/1).

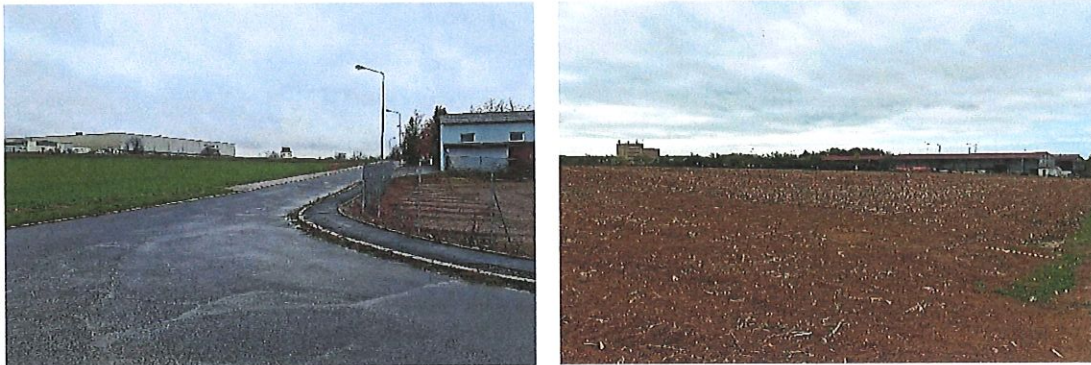


Abbildung 8 und 9: Blick von Nordwest Richtung Südost bzw. Nordost Richtung Südwest (Quelle: Eigene Aufnahme, 2020)

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 15 setzt für das angrenzende Gewerbegebiet im Westen eine offene Bauweise fest. Die Gewerbehallen der Betriebe dürfen laut Bebauungsplan eingeschossig und maximal 6 m hoch sein. Gebäude für Verwaltung, Betriebsfläche, Hausmeister oder Betriebsleiter-Wohnungen sind auch zweigeschossig zulässig.



Abbildung 10: Orthofoto (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2020)

Der Großteil der westlich angrenzenden Grundstücke ist versiegelt und wird als Park- und Lagerfläche genutzt. Die Grundstücksgrenzen sind überwiegend begrünt.

5.3 Verkehr

Kfz-Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Brünlein“ erschlossen. Diese führt in westlicher Richtung zur NEA 43, die das Plangebiet an die ST 2256 und damit an den überregionalen Verkehr anbindet.

Wege

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an einen Flurweg. Für den landwirtschaftlichen Verkehr hat der Flurweg als Verbindungsweg eine wichtige Bedeutung. Zudem ist er ein Abschnitt folgender Fernwanderwege: Fränkischer Marienweg, Johann-Ludwig-Klarmann-Weg im Naturpark Steigerwald, Steigerwälder Jakobsweg (Uffenheim-Bamberg)

ÖPNV

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden. Der Bahnhof der Stadt Uffenheim liegt in fußläufiger Entfernung (ca. 10 Gehminuten) von dem erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 entfernt. Der Bebauungsplan vom 28.07.1980 sah ursprünglich einen möglichen Gleisanschluss des Geltungsbereiches vor. Ein Gleisanschluss auf Fl. Nr. 3106, Gmkg. Uffenheim wurde zurückgebaut.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ebenfalls am Bahnhof.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH¹⁵. In der Straße Am Brunnlein, entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 3205, Gmkg. Uffenheim sowie im Flurweg Fl. Nr. 3110, Gmkg. Uffenheim verläuft eine Gasmitteldruckleitung inklusive eines Schutzstreifens, der von jeglicher Überschüttung und Bepflanzung freizuhalten ist.

Die N-ERGIE Netz GmbH weist darauf hin, dass sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen – insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von erneuerbaren Energien befinden können.

15 Vgl. N-ERGIE Netz GmbH: Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“, Januar 2021

6 ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans kann ein Vorhaben zugelassen werden, wenn dieser gemäß § 30 Abs.1 BauGB mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen enthält.

Die geänderte **Satzung zum Bebauungsplans Nr. 15**, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, enthält hierzu die folgenden Festsetzungen:

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich soll entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 15 als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt werden. Wie im Bebauungsplan Nr. 15 vom 28.07.1980 sollen untergeordnete Nebenanlagen zulässig sein, soweit sie dem Nutzungszweck der Grundstücke oder des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Abweichend vom Bebauungsplan Nr. 15 vom 28.07.1980 werden als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,6 festgesetzt. Die Werte liegen unter dem nach § 17 BauNVO maximal zulässigen Maß der baulichen Nutzung, aber über dem bisher festgesetzten Maß.

Damit sollen die baulichen Nutzungsmöglichkeiten erweitert und gleichzeitig das Maß der baulichen Nutzung auf den angrenzenden Gewerbeflächen berücksichtigt werden. Ziel ist es, dem Vorhabenträger größtmögliche Gestaltungsfreiheiten zu geben, gleichzeitig aber die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Die maximale Zahl von Vollgeschossen wird in Abstimmung auf die Pläne des Vorhabenträgers auf III begrenzt und die maximale Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) auf 12,5 m begrenzt. Als erforderlicher Bezugspunkt gilt die Geländeoberfläche. Diese darf gegenüber dem bisherigen natürlichen Gelände um maximal 3,5 m verändert werden.

Mit den Höhenfestsetzungen sollen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes möglichst geringgehalten werden. Durch diese ist gewährleistet, dass keine höheren Baukörper als die benachbarten Gebäude der Adidas AG entstehen.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt, die von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Lüftung gelten innerhalb des Plangebiets die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.

6.4 Verkehrsfläche

Die Straße „Am Brunnlein“ ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt über die die festgesetzten Gewerbegebietsflächen erschlossen werden sollen. An deren Ende

befindet sich eine Wendeanlage gemäß Bild 57 der RAST 06 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

6.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um die angrenzenden Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzungen südlich der Bahnlinie, ausreichend vor Gewerbelärm zu schützen, müssen im Ergebnis der o.g. Schalltechnischen Untersuchungen immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt werden. Diese dürfen durch Betriebe und Anlagen im Plangebiet nicht überschritten werden:

Emissionskontingent L_{EK} tags und nachts in dB(A)

Fläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE	64	45

Als Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schalleistungspegel gelten die festgesetzten Gewerbegebietsflächen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung.

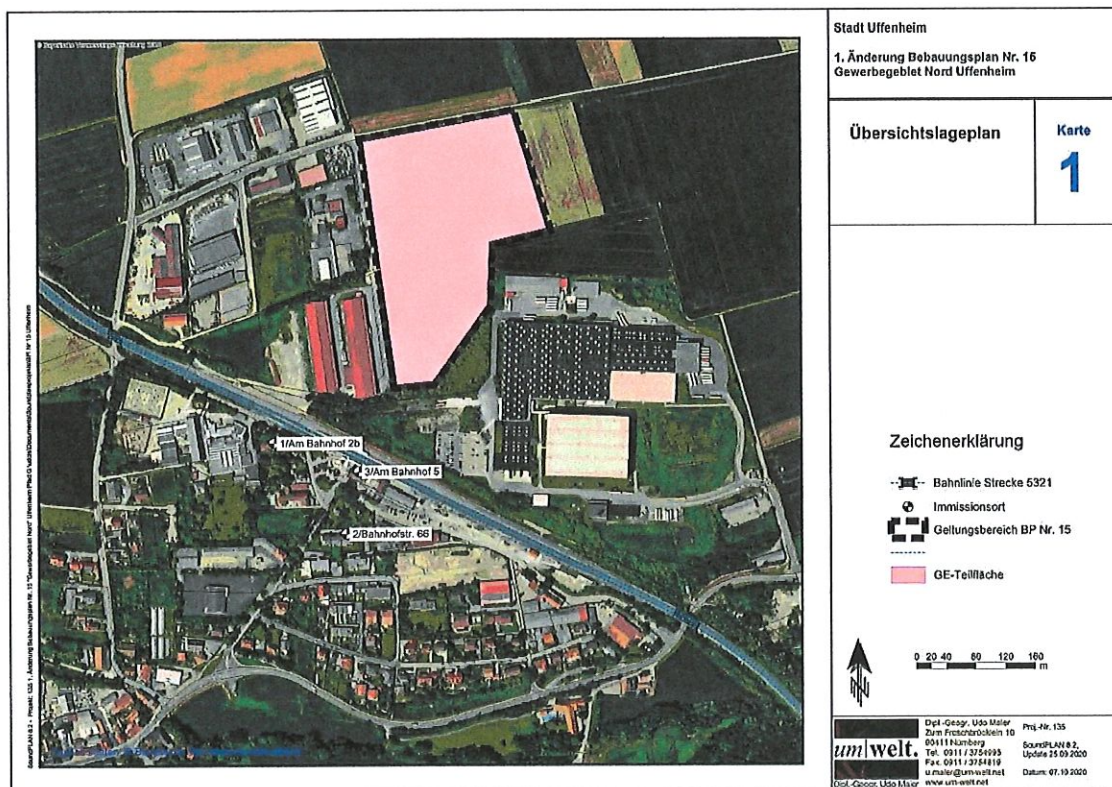


Abbildung 11: Bezugsfläche zur Berechnung der betrieblichen Schalleistungspegel (Quelle: um|welt Dipl.-Geogr. Udo Maier: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“ Stadt Uffenheim, Nürnberg Oktober 2020)

Sämtliche Gewerbegebietsflächen sind deshalb mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ umrandet.

Bei Bedarf sollen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen

werden, die südlich der in der Planzeichnung dargestellten 55 db(A) Isophonenlinie vor Schienenverkehrsemissionen geschützt werden müssen.

Dort können schutzbedürftige Nutzungen nur genehmigt werden, wenn ein ausreichender Schallschutz gem. Pkt. 3.16 DIN 4109-1:2016-07 nachgewiesen wird.

6.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die starke Topographie macht Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich um das Grundstück zweckmäßig und effizient nutzen zu können.

Mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild sollen diese auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt werden.

Nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger werden Veränderungen gegenüber der aktuell bestehenden, natürlichen Geländeoberfläche von max. 3,5 m zugelassen.

Höhenangaben zum aktuell bestehenden Gelände finden sich in der Planzeichnung.

6.7 Unterirdische Hauptversorgungsleitungen

Die das Plangebiet tangierende Gasmitteldruckleitung der N-ERGIE Netz GmbH ist als unterirdische Hauptversorgungsleitung festgesetzt. Um deren Bestand zu sichern und die Leitung im Bedarfsfall erreichen zu können, muss der Schutzstreifen von beidseits 2,50 m von jeglicher Überschüttung und Bepflanzung freigehalten werden.

6.8 Bauordnungsrechtliche Vorgaben

Mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild wird entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 15 vom 28.07.1980 festgesetzt, dass alle Gebäude in gedeckten Farbtönen zu halten sind.

Aus den gleichen Gründen sollen Einfriedungen offen und lichtdurchlässig mit einer maximalen Höhe von 2 m gestaltet werden.

Aus ökologischen Gründen wird außerdem ein Mindestabstand von 15 cm zwischen Zaun und Boden vorgeschrieben, um das Durchqueren von Kleintieren (z.B. Igel) zu ermöglichen.

6.9 Grünflächen

Zur Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft, zum Schutz von Tieren und Pflanzen und zur Minderung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaft wird eine randliche Eingrünung der Gewerbegebietsfläche als private Grünfläche festgesetzt, die entsprechend der getroffenen Festsetzungen fachgerecht bepflanzt, gewässert, gepflegt und dauerhaft unterhalten werden muss.

Pflanzgebot 1

Südlich und westlich der Ausgleichsfläche A2 wird die Pflanzung einer niederwüchsigen Hecke mit einem vorgelagerten Randstreifen (Krautsaum) und mindestens 5 Baumpflanzungen als Hochstämme (3 x v, StU 16-18) laut Pflanzenvorschlagsliste im nördlichen Bereich vorgeschrieben. Die Heckenpflanzung soll die Bepflanzung der Ausgleichsfläche ergänzen ohne den Blick in die umgebende Landschaft zu verstellen.

Pflanzgebot 2

Entlang der südwestlichen, südlichen und südöstlichen geplanten Gewerbegebietsfläche wird die Pflanzung einer höherwüchsigen Hecke mit mindestens 10 Baumpflanzungen als Hochstämme (3 x v, StU 16-18) laut Pflanzenvorschlagsliste im südlichen und südöstlichen Bereich vorgeschrieben. Sie dient dazu die bestehenden Gehölze zu ergänzen.

Pflanzgebot 3

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Am Brunnlein“ wird die Pflanzung einer niederwüchsigen Hecke vorgeschrieben. Diese soll den Straßenraum optisch gliedern.

Bei der vorgeschlagenen Pflanzenauswahl für Bäume und Sträucher handelt es sich um heimische Arten für eine standortgerechte Bepflanzung. Dies trägt zur ökologischen Aufwertung der Flächen bei.

Aus demselben Grund sollen die unbebauten Bereiche der bebauten Grundstücke gärtnerisch gestaltet und unterhalten werden.

Auf der Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO wird für die Gestaltung der unbebauten Grundstücke die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasenflächen ausgeschlossen, da neben der ortsgestalterischen Funktion eine mit Vegetation begrünte Fläche außerdem zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Staubbindung, Ausgleich von Temperatur und Luftfeuchtigkeit), des Boden- und Wasserhaushalts (z.B. Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser, Erhalt der Bodenfunktion) und des ökologischen Potentials (z.B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere) beiträgt. Außerdem wird durch die Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß zusätzliche Retentions- und Versickerungsfläche geschaffen, was sich vor allem bei Starkregenereignissen positiv auf den Regenwasserabfluss auswirkt.

Durch das Verbot von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasenflächen soll u.a. vermieden werden, dass zusätzliche Flächen versiegelt werden, Wasser schlechter versickern kann, Insekten keine Nahrung finden und die Umgebung schneller und zu stark aufgeheizt wird.

6.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der nach dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“¹⁶ ermittelte Kompensationsflächenbedarf für den Eingriff beträgt rund 6.900 m² (vgl. Kapitel 7.2.3 und Anlage 5).

Um die mit der Realisierung des Bauleitplans verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auszugleichen, werden ca. 8.300 m² als Ausgleichsfläche im Norden bzw. Nordosten (2.917 m² Ausgleichsfläche A2) und im Süden des Plangebiets festgesetzt (5.417 m² Ausgleichsfläche A1).

Darüber hinaus werden 2.285 m² Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl. Nr. 1156, Gmkg. Welbhausen, und 2.050 m² Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl. Nrn. 3668, Gmkg. Uffenheim, für Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen

16 Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München, Januar 2003

Funktionalität (CEF-Maßnahmen) gesichert. Der ermittelte Kompensationsbedarf von ca. 6.900 m² kann damit über den Bedarf hinaus gedeckt werden.

Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche A1

Die festgesetzte Ausgleichsfläche A1 auf Teilflächen der Fl. Nr. 3106/1, Gmkg. Uffenheim, umfasst eine Größe von rund 5.400 m² und befindet sich im südlichen Bereich des Plangebiets. Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 wären die Flächen fast vollständig überbaubar, ohne dass es dafür eines Ausgleichs bedürfte.

Auf der Fläche wurden im Rahmen der saP (vgl. Anlage 1) geschützte Pflanzenarten gefunden (z.B. Pyramidenorchis *Anacamptis pyramidalis*). Das Arteninventar weist zahlreiche Magerэлеmente auf. Ziel der Festsetzung der Ausgleichsfläche A1 ist die Sicherung und Aufwertung dieser Fläche als potentieller Lebensraum besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten.

Wenn die nachfolgenden beschriebenen Pflegemaßnahmen in enger Abstimmung mit der UNB durchgeführt werden und ein begleitendes Erfolgsmonitoring durchgeführt wird, können die Flächen als Ausgleichsfläche anerkannt werden, obwohl es sich bereits um eine sehr hochwertige Fläche handelt, für die nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ prinzipiell keine Aufwertung mehr möglich ist¹⁷.

Mit dem Ziel eine blütenreiche Magerwiese zu entwickeln sollen folgende Pflegemaßnahmen vorgenommen werden:

- Auf der Böschung soll sich der Gehölzbestand wieder spontan entwickeln können und auch erhalten bleiben. Dem Erhalt dient auch ein abschnittsweiser Stockhieb auf höchstens einem Drittel der Gesamtlänge, verteilt auf Fenster mit maximal 10 m Länge und unter Erhalt einzelner Überhälter. Die Kreisgruppe Neustadt/Aisch des BUND Naturschutz in Bayern e.V. merkt dazu an:
*„Die Hecke an der Böschung muss zunächst wieder aufwachsen und die Ausgleichsfläche von der darüber liegenden Nutzfläche trennen. Eine Pflege der Hecke ist nur alle 20 bis 30 Jahre erforderlich. Dabei ist die Hecke auf den Stock zu setzen. Dies bedeutet, dass die Heckenlänge zunächst in ca. 10 m lange Abschnitte unterteilt wird. Dann wird ein Abschnitt auf den Stock gesetzt (in ca. 10 bis 15 cm Höhe sauber abgeschnitten). Die nächsten beiden Abschnitte bleiben stehen. Dann wird der nächste (dritte) Abschnitt wieder auf Stock gesetzt. Fünf Jahre später erfolgt dies mit dem 2. Abschnitt in gleicher Vorgehensweise. Fünf Jahre später dann der 3. Abschnitt in gleicher Vorgehensweise. Damit steht immer ausreichend Hecke, dass Vögel und andere Tiere ihren Lebensraum darin finden. Ein Entfernen der gesamten Hecke auf einmal muss vermieden werden“*¹⁸.
- Zur Lebensraumverbesserung der sehr wahrscheinlich vorkommenden Zauneidechsen können vereinzelt Strukturelemente (wie z.B. Wurzelwerk/Totholz/Offenbodenstellen) angelegt werden. Die Kreisgruppe Neustadt/Aisch des BUND Naturschutz in Bayern e.V. merkt dazu an:
„Es sollte sichergestellt werden, dass die Zauneidechsen nicht von der Ausgleichsfläche A1 auf die Baustelle einwandern können. Am einfachsten geht dies mit einem Amphibienschutzzaun. Dieser sollte an der Kante der

17 Vgl. Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim, Naturschutz/Landschaftspflege (Herr Busch): Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“, September 2021

18 Vgl. Kreisgruppe Neustadt/Aisch-Bad Windsheim BUND Naturschutz in Bayern e.V.: Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“, September 2021

Baufläche hin zur Ausgleichsfläche aufgestellt werden. Dies erspart dann auch das mühsame Absuchen von Erdhaufen und das geforderte schnelle Verteilen der Erdhaufen. Nach dem Ende der Baumaßnahme kann der Zaun dann entfernt werden".

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf eine verbindliche Festsetzung zur Errichtung eines Amphibienschutzzaunes wird mit dem Hinweis auf die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen V1 und V4 verzichtet.

- An der östlichen Grundstücksgrenze sollen 6 Hochstämme (3 x v, StU 16 – 18) laut Pflanzenvorschlagsliste angepflanzt werden
- Der Offenlandbereich muss offen bleiben durch regelmäßige teilweise Rodung und Abfuhr des Gehölzaufwuchses. Insbesondere fremdländische Gehölze sind dauerhaft zurückzudrängen. Verzicht auf mineralische Düngung und chemischen Pflanzenschutz. Das Ausbringen von Saatgut ist in diesem Bereich generell untersagt, damit die in diesem Bereich vorkommenden Orchideenarten nicht durch andere Pflanzen verdrängt werden.
- Gehölzarbeiten dürfen nur in der gesetzlich erlaubten Zeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden.
- Die Fläche ist zum Großteil von stabilen Zäunen umgeben, zur Pflege bietet sich daher eine extensive Beweidung (Schafe) an. Ihr ist gegenüber einer Mahd mit Abfuhr des Mähgutes der Vorzug einzuräumen, auch wegen des sehr wahrscheinlichen Vorkommens der Zauneidechse. Die Baumpflanzung ist vor Verbiss zu schützen. Mulchen ist nicht erlaubt.

Die Pflege ist dauerhaft sicherzustellen. Eine Erfolgskontrolle ist durchzuführen. Beim Roden von Gehölzaufwuchs soll die Fläche nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

Durch die Verwendung heimischer Laubgehölze mit ausgeprägtem Blühaspekt und regionaler Saatgutmischungen soll ein Beitrag zu Stabilisierung der Artenvielfalt geleistet werden.

Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche A2

Die geplante Ausgleichsfläche A2 auf Teilflächen der Fl. Nr. 3205, 3207/1, Gmkg. Uffenheim, umfasst insgesamt rund 2.900 m², mit einer Breite von mindestens 10 m entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und mindestens 5 m entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Folgende Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sollen auf der Fläche umgesetzt werden:

- Entwicklung eines mageren mindestens 2 m breiten Randstreifens als Krautsaum zur nördlichen bzw. nordöstlichen Grundstücksgrenze durch Abschieben des Oberbodens und Ausbringen von Saatgut des Ursprungsgebiets 11 „Südwestdeutsches Bergland“.
- Anlage von Gehölzinseln als höherwüchsige gemischte freiwachsende Hecke im nördlichen Bereich mit standortgerechten Gehölzen.
- Ansaat eines blütenreichen extensiven Grünlands auf den Flächen zwischen den Gehölzpflanzungen
- Die Flächen sollen nicht vor dem 15. Juni jedes Jahres gemäht, das Mähgut entnommen und fachgerecht entsorgt werden. Auf der Fläche sind vereinzelte Altgrasbestände zu belassen.
- Auf mineralische und organische Dünger sowie auf chemischen Pflanzenschutz soll verzichtet werden. Die Flächen dürfen nicht gemulcht werden.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen tragen dazu bei, Lebensraum für bedrohte Arten zu sichern und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu

mindern. Durch die der Ausgleichsfläche vorgelagerten privaten Grünflächen entsteht so ein mindestens 10 bis 15 m breiter Grünstreifen als Übergang in die freie Landschaft und zum Vogelschutzgebiet. Durch die Verwendung heimischer Laubgehölze mit ausgeprägtem Blühaspekt soll ein Beitrag zu Stabilisierung der Artenvielfalt geleistet werden.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen (A1, A2 und CEF) sind für die Stadt Uffenheim verfügbar und können dauerhaft gesichert werden.

6.11 Maßnahmen zum Artenschutz

Um Verbotstatbestände nach BNatSchG auszuschließen, werden sämtliche in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)¹⁹ vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V-Maßnahmen) als auch die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) verbindlich festgesetzt.

Maßnahmen zur Vermeidung

Im Folgenden sind die Vorkehrungen zur Vermeidung aufgezählt, die durchgeführt werden, um Gefährdungen der hier einschlägigen, geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen.

- **Vermeidungsmaßnahme V1 zeitliche Einschränkung der Bodenarbeiten:** Um die Zerstörung von Nestern bodenbrütender Vogelarten zu vermeiden, dürfen Bodenarbeiten nur außerhalb der Eiablage- und Nestlingszeit durchgeführt werden, d.h. Mitte August bis Mitte März.
- **Vermeidungsmaßnahme V2:** Der Beginn der Bodenarbeiten ist grundsätzlich ganzjährig möglich, wenn im Plangebiet sowie im näheren Umfeld (innerhalb von 20 m ab Baufeldgrenze) nachweislich keine Brutreviere oder Verdachtsmomente auf Bruten vorhanden sind. Wenn nicht zu vermeiden ist, dass der Beginn der Bodenarbeiten außerhalb der in V 1 genannten Zeitspanne liegt, ist eine **ökologische Baubegleitung** notwendig: Beobachtungen eines Fachmanns müssen sicherstellen, dass kein Verbotstatbestand eintritt, d.h. die Planfläche mit mindestens 20 m im Umgriff ist auf Bruten abzusuchen und das **Ergebnis der Naturschutzbehörde** mitzuteilen. Mit ihr ist auch das weitere Vorgehen bei Vorhandensein von Brutstätten abzusprechen.
- **Vermeidungsmaßnahme V3:** Wenn der Beginn der Bodenarbeiten nach Anfang März liegt, wird im Frühjahr, sobald die Flächen frostfrei sind, eine **Schwarzbrache** durch Pflug, Grubber oder Egge hergestellt. Der Arbeitsgang muss in einem Abstand von 7 Tagen bis zum Baubeginn (maximal bis Mitte Juli) wiederholt werden.
- **Vermeidungsmaßnahme V4: Bodenarbeiten sind ohne große zeitliche Unterbrechungen durchzuführen,** entstehende Sand- und Erdhaufen sind möglichst zügig einzuebnen, damit sie nicht von relevanten Tierarten, vor allem Zauneidechsen, besiedelt werden.

19 Beigel, Heinrich, Diplombiologe: Stadt Uffenheim Änderung Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Reusch Oktober 2020.

- **Vermeidungsmaßnahme V5:** Eine beleuchtete **Nachtbaustelle** ist in der Flugzeit der Fledermäuse von 1. April bis 15. Oktober nicht gestattet, um Kollisionen mit Fahrzeugen und Totschlag durch Baugeräte zu vermeiden.
- **Vermeidungsmaßnahme V6:** Eine Beleuchtung der Anlage ist insektenfreundlich zu gestalten, auch, um keine Fledermäuse anzulocken, siehe z.B. www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen.
Zur insektenfreundlichen Gestaltung der Beleuchtung wird auf Anregung der UNB darauf hingewiesen, dass:
 - 1) die Beleuchtung auf das erforderliche Mindestmaß reduziert werden sollte,
 - 2) LED-Lampen mit maximal 2.700 K verwendet werden Leuchten nach unten, nicht aber zur Seite oder nach oben abstrahlen sollen und ggf. mit entsprechenden Gehäusen abgeschirmt werden sollen,
 - 3) Objekte oder Wände nicht beleuchtet werden sollen,
 - 4) die Beleuchtung und beleuchtete Werbeelemente nachts abgeschaltet oder
 - 5) die zum Arbeiten erforderlichen Bereiche reduziert werden sollten²⁰.

Auf eine verbindliche Festsetzung der unter 1) bis 5) aufgeführten Hinweise wird gemäß der Beschlüsse des Verwaltungs- und Bauausschusses bzw. des Stadtrats verzichtet mit Rücksicht auf die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn und Architekten und weil anzunehmen ist, dass private Grundstückseigentümer schon aus Gründen der Kostenersparnis an einer Reduzierung der Beleuchtung interessiert sind.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Da mit den potenziellen Baumaßnahmen der Lebensraum von Bodenbrütern verringert wird, sind **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität** (CEF-Maßnahmen) notwendig (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG), um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

Ein Schreiben der Regierung von Mittelfranken (Höhere Naturschutzbehörde) vom 24.07.2018 stellt verschiedene Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich bei Verlust von Feldlerchenrevieren zur Auswahl und verlangt bestimmte Mindestgrößen. Die folgenden Angaben beziehen sich auf den notwendigen Ausgleich für den Verlust jeweils eines Feldlerchen-Brutreviers. Der Anbau von Mais auf der entsprechenden Restfläche der Ackerfläche ist ausgeschlossen.

1. Anlage eines **Blühstreifens** mit einer **Mindestgröße von 20 x 100 Meter** oder Anlage eines ebenso großen **Brachestreifens**, der alle 3-5 Jahre umgebrochen, ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird.

2. Anlage einer **Wechselbrache**, bei der jedes Jahr eine Hälfte umgebrochen, aber nicht bestellt wird und damit ein Wechsel einer offenen Fläche und einer lückig mit

²⁰ Vgl. Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim, Naturschutz/Landschaftspflege (Herr Busch): Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“, September 2021

Ackerwildkraut-gesellschaften bestandenene Fläche erreicht wird mit einer **Mindestgröße von 0,2 ha**.

3. Anlage von **6 – 10 Lerchenfenstern** auf einer Fläche von 2-3 ha (3 Fenster pro ha) zu je 20 m² (Mindestabstand zum Ackerrand 25 Meter, zu Waldrändern, Baumgruppen, Einzelbäumen und Straßen mindestens 50 Meter).

4. Die optional mögliche Maßnahmenvariante **„Erweiterter Saatreihenabstand und Verzicht auf Dünger/Pflanzenschutzmittel“** setzt eine **Mindestfläche von 1 ha** voraus.

Für den Wegfall der beiden Brutplätze der Feldlerche und des Brutplatzes der Wiesenschafstelze werden nach Abstimmung mit der UNB im Bebauungsplan Teilflächen der Fl. Nr. 1156, Gmkg. Welbhausen, und Teilflächen der Fl. Nr. 3668, Gmkg. Uffenheim, als Fläche für vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG festgesetzt.

Das Grundstück Fl. Nr. 1156, Gmkg. Welbhausen, befindet sich rund 4,0 km südwestlich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung, das Grundstück Fl. Nr. 3668, Gmkg. Uffenheim, rund 2,2 km südöstlich.

Beide Flächen entsprechen hinsichtlich ihrer Größe und Lage weitestgehend den in der saP genannten Kriterien zur Umsetzung von Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich beim Verlust von Feldlerchen-Brutrevieren.

Bedenken der Kreisgruppe Neustadt/Aisch des BUND Naturschutz in Bayern e.V., dass die Teilfläche Fl. Nr. 1156, Gemarkung Welbhausen, aufgrund einer unmittelbar neben der Fläche verlaufenden Hochspannungstrasse für die Ausweisung einer CEF-Fläche für Feldlerchen nicht sinnvoll sei, werden nicht geteilt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde die Eignung und Verfügbarkeit verschiedener Flächen für CEF-Maßnahmen untersucht.

In Abstimmung mit Gutachter und UNB weist die Fl. Nr. 1156, Gemarkung Welbhausen, Vorteile auf, die die Nachteile (zwei Einzelgehölze und zwar kleinere Eschen, Hochspannungsleitung) überwiegen:

Bis auf die genannten vertikalen Strukturen handelt es sich um weitläufiges und ausreichend von Wald- und Siedlungsflächen entferntes Ackerland.

Der Grasweg und etwas nördlich ein krautreicher Wegseitengraben sind wichtige Strukturen im Lerchen-Lebensraum.

Bei einer Ortsbesichtigung im Juli 2021 konnten in der näheren Umgebung (d.h. im Umkreis von etwa 250 m) vier singende Feldlerchen-Männchen festgestellt werden, außerdem die Wiesenschafstelze.

Der Gutachter der saP weist darauf hin, dass Feldlerche und Schafstelze keine Konkurrenten sind und somit auf dem gleichen Lebensraum nebeneinander auskommen. Neben der Sicherung von zwei potentiellen Feldlerchen-Brutrevieren bedarf es daher keiner zusätzlichen Festsetzung von CEF-Maßnahmen bzw. -flächen für die Schafstelze.

Auf Teilflächen der Fl. Nr. 1156, Gmkg. Welbhausen, wird ein Blühstreifen mit einer Mindestbreite von 20,0 m und einer Fläche von 0,23 ha angelegt, auf Teilflächen der Fl. Nr. 3668, Gmkg. Uffenheim, eine Blühfläche von ca. 35 x 60 m² (mindestens 0,20 ha).

Mulchen und der Einsatz von Pflanzenschutz – oder Düngemitteln werden mit Rücksicht auf die beabsichtigte Funktion der Flächen verboten. Bei Bedarf kann ab dem 01.09. ein Pflegeschnitt mit Abräumen des Mähgutes erfolgen. Nach mehreren Jahren soll bei Bedarf eine Nachsaat bzw. Neuansaat erfolgen.

Abweichend hiervon ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf der o.g. Fläche auch ein Brachestreifen zulässig, der alle 3-5 Jahre umgebrochen, ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird.

7 GRÜNORDNUNGSPLAN

7.1 Allgemeine Ziele und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Um das Arbeitsplatzangebot in Uffenheim zu erhöhen, soll das Gewerbegebiet Nord um etwa 6 ha in westlicher Richtung erweitert werden. Ziel der Bauleitplanung ist es, erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nach Möglichkeit zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen. Hierzu verfolgt die Stadt Uffenheim folgende Allgemeine Ziele und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

Ortsbild und Landschaftserleben

- Erhalt der bestehenden Gehölze bzw. Grünbereiche im Südwesten, Süden und Südosten des Geltungsbereichs
- Vorschläge für Ersatz- und Neupflanzungen und zur Auswahl standortgerechter Pflanzen im Plangebiet.

Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Erweiterung bereits erschlossener Gewerbeflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Erhalt von naturnahem Boden durch gärtnerische Gestaltung unbebauter Grundstücksbereiche.

Wasser

- Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem.
- Erhalt von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser durch Begrenzen der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan.
- Regenwasserrückhaltung entsprechend der gesetzlichen Vorschriften.
- Die Nutzung von Brauchwasser (Grauwassernutzung) wird empfohlen. Die Sammlung von Niederschlagswässern der Dachflächen und eine anschließende Nutzung, z.B. zur Bewässerung der Grün- und Pflanzflächen, leisten einen wertvollen Beitrag zu Schonung wertvollen Trinkwassers.
- Vorschriften zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze im Bebauungsplan.

Klima und Luft

- Sichern und Entwickeln bestehender Gehölzbestände als CO₂-Speicher.
- Begrünung von Flachdächern und fensterlosen Wandflächen zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Lärminderung wird empfohlen

Arten und Lebensräume

- Vorschläge für Ersatz- und Neupflanzungen und zur Auswahl standortgerechter Pflanzen im Plangebiet.
- Reduzieren des Versiegelungsgrades und Sicherstellen eines ausreichenden Anteils privater Grünflächen.

- Umsetzen der im Artenschutzbeitrag empfohlenen Maßnahmen.
- Erhalt bestehender Gehölze bzw. Grünbereiche im Südwesten, Süden und Südosten des Plangebiets

7.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz

7.2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (vgl. § 14 Abs. 1 BNatSchG).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG).

7.2.2 Bewertung des Bestandes

Bei der Bewertung des Bestands gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“²¹ wird zwischen Gebieten mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft unterschieden.

Bestehende Nutzung gemäß Bestandsplan	Fläche	Bewertung gemäß Leitfaden	Kategorie
versiegelte und teilversiegelte Flächen	0,45 ha	geringe Bedeutung	Kategorie I, unten
Ackerflächen, intensiv genutzte Grünflächen	5,83 ha	geringe Bedeutung	Kategorie I, oben
Straßenbegleitgrün, Siedlungsgehölze, Brachflächen	0,56 ha	mittlere Bedeutung,	Kategorie II, unten
Fläche gesamt	6,84 ha		

Tabelle 2: Bewertung des Plangebiets gemäß Bayerischem Leitfaden

Die intensiv genutzten **Ackerflächen** werden danach als Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I, oberer Wert) eingestuft.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein wassergebundener bzw. geschotterter Feldweg, einzustufen in Kategorie I, unterer Wert.

²¹ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München, Januar 2003

Der südliche und südöstliche Teil der Fl. Nr. 3106/1, Gemarkung Uffenheim, wird der Kategorie II, unterer Wert zugeordnet. Sie hat als strukturierte **Altgrasfläche mit Gehölzen** mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.



Abbildung 12: Grünordnungsplan - Bestandsbewertung vom 27.07.2021

7.2.3 Kompensationsflächenbedarf

Abhängig vom zukünftigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad und der derzeitigen Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild werden Kompensationsfaktoren zwischen 0,3 und 0,6 angesetzt, um den Bedarf an Ausgleichsfläche zu ermitteln.

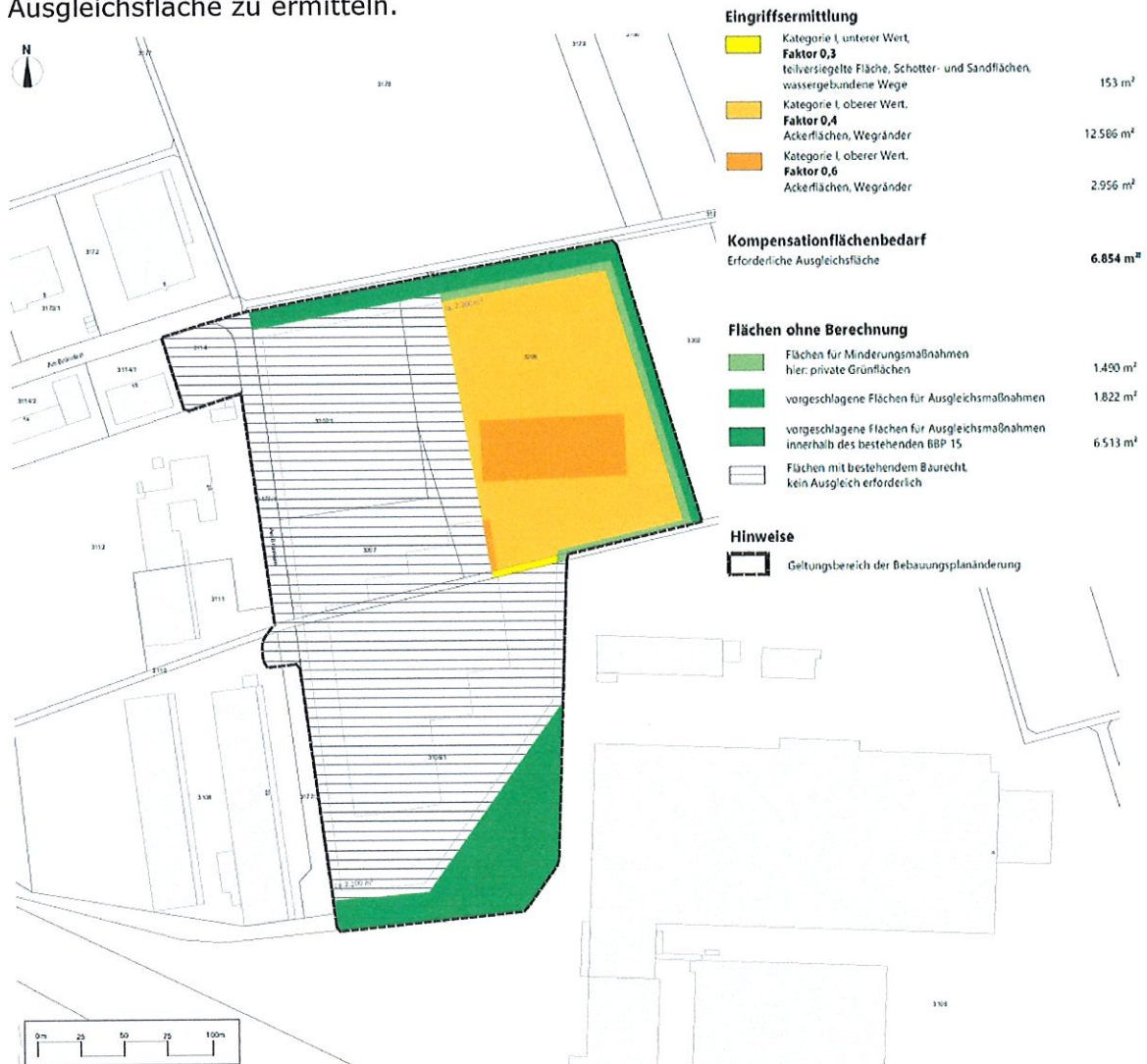


Abbildung 13: Grünordnungsplan - Eingriffsermittlung vom 27.07.2021

Ausgehend davon, dass im geplanten Gewerbegebiet eine GRZ von 0,6 zugelassen werden soll, ist mit einer **Eingriffsschwere vom Typ A** (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zu rechnen (vgl. Matrix Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung²²).

Für die intensiv genutzten Ackerflächen (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie I - oberer Wert) wird ein **Kompensationsfaktor von 0,4** angesetzt. Für die Ackerflächen, die mit Gebäuden bebaut werden, wird der **Kompensationsfaktor** jedoch auf **0,6** angehoben.

Für die Beanspruchung von Feldwegen (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie I - unterer Wert) erscheint ein **Kompensationsfaktor von 0,3** ausreichend.

22 Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München, Januar 2003

In beiden Fällen wird in Ansatz gebracht, dass durch die Festsetzung privater Grünflächen und die darüber hinaus vorgeschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung eine gewisse Minderung des Eingriffs erfolgt.

In der Summe ergibt sich dadurch ein **Gesamtbedarf von rund 6.900 m² Ausgleichsfläche.**

geplante Nutzung	Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad)	Fläche, gerundet in m ²	Kompensationsfaktor	Ausgleichserfordernis in m ²
GE, GRZ 0,6	Kat. I, oben	12.586	0,4	5.034
	Kat. I, oben (Gebäude)	2.956	0,6	1.774
	Kat. I, unten	153	0,3	46
Private Grünflächen als Minderung des Eingriffs		1.490		--
Ausgleichserfordernis				6.854
Ausgleichsfläche A1 innerhalb Geltungsbereichs Teilfläche Fl. Nr. 3106/6, Gmkg. Uffenheim		5.417		
Ausgleichsfläche A2 Innerhalb Geltungsbereichs Teilfläche Fl. Nr. 3205 und 3207/1, Gmkg. Uffenheim		2.917		
Fläche für CEF-Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs Teilfläche Fl. Nr. 1156, Gmkg. Welbhausen		2.285		
Fläche für CEF-Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs Teilfläche Fl. Nr. 3668, Gmkg. Uffenheim		2.050		
Summe				6.854

Tabelle 3: Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

7.2.4 Festgesetzte Ausgleichsflächen

Um die oben beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen realisieren zu können, werden im Bebauungsplan Ausgleichsflächen festgesetzt. Dazu gehören 8.300 m² Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes (Ausgleichsflächen A1 und A2) festgesetzt und weitere rund 4.300 m² Fläche für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) südöstlich bzw. südwestlich des Gewerbegebietes Nord.

8 UMWELTBERICHT

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

- Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Nord in Ortsrandlage.
- Bebauung mit vier Produktionshallen und einem Verwaltungsgebäude.
- Berücksichtigen der bestehenden Nutzungen in der Nachbarschaft.
- Schutz der benachbarten Wohnbebauung sowie der bestehenden Hausmeister- und Betriebswohnnutzung im Gewerbegebiet vor möglichen Störungen.
- Erhalt der Gehölze im Südwesten des Planbereichs sowie der Altgrasfläche im Süden und Südosten des Plangebiets.
- Entwicklung von Kompensationsflächen.

8.1.2 Umweltqualitätsziele

Es wird verwiesen auf die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a Abs. 2-4 BauGB formulierten Ziele wie

- das Gebot zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel),
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Aus dem Bayerischen Naturschutzgesetz ergibt sich die Notwendigkeit, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einem Grünordnungsplan (GOP) als Bestandteil des Bebauungsplanes festzusetzen (Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG).

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Untersuchungsraum, Umfang, Methodik

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 (Fl. Nr. 3106/1, 3108, 3110, 3111, 3114, 3177/1, 3177/2, 3205, 3207 und 3207/1) unter teilweiser Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen.

Die Prüfung erfolgt auf Basis vorhandener Gutachten und Unterlagen sowie Lokalaugenschein.

Methodik: angelehnt an die Ökologische Risikoanalyse erfolgt eine verbalargumentative Einschätzung und Bewertung der Erheblichkeit in den Stufen gering - mittel - hoch.

Im Rahmen der Umweltprüfung / des Umweltberichts erfolgt eine zusammenfassende Bewertung der Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

8.2.2 Bestandsaufnahme und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Hauptsächlich intensiv genutztes Ackerland und sehr kleinflächig mageres Grünland, Feldwege und Feldraine, Gehölze und Krautflur im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches.
- Wassergebundener Feldweg von Osten nach Westen.
- Im Rahmen der saP²³ wird der Bestand an Arten wie folgt beschrieben:
- Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches (Teilflurstück Nr. 3106/1) wurden die Vogelarten Amsel, Bluthänfling, Dohle (Nahrungsgast), Dorngrasmücke, Feldsperling, Gartengrasmücke, Goldammer, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Nachtigall, Turteltaube beobachtet.
- Aufgrund der Ausstattung des Gebietes (Südexposition, grabfähiger Untergrund, offene Vegetationsstellen und Verstecke in dichter Vegetation) kann auf das Vorkommen von Reptilien, insbesondere Zauneidechsen, geschlossen werden.
- Innerhalb des Geltungsbereichs wurden blühende Exemplare der Bienenragwurz *Ophrys apifera* (Rote Liste Mittelfranken: gefährdet) sowie der Pyramidenorchis *Anacamptis pyramidalis* (Rote Liste Mittelfranken: vom Aussterben bedroht) gefunden.
- Eine Besonderheit stellt zudem die Gras-Platterbse *Lathyrus nissolia* (Rote Liste Mittelfranken: stark gefährdet) dar.
- Die Fläche im Südwesten weist zahlreiche Magerelemente auf und fällt möglicherweise als Magerrasen unter den Schutz von § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.
- Fledermäuse sind im Plangebiet als Nahrungsgäste vorhanden
- Im Plangebiet wurden zwei Brutpaare der Feldlerche und ein Brutpaar der Wiesenschafstelze gefunden
- Wiesenweihe und Rohrweihe nutzen das Plangebiet als Jagdgebiet
- Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes befindet sich nicht innerhalb eines Gebietes mit europäischem Schutzstatus wie SPA oder FFH-Gebiet. Im Norden und Osten grenzt der Geltungsbereich an das Vogelschutzgebiet „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gauenlandschaft Noe Wuerzburg“ (ID 6426-471).

Schutzgut Boden

- Das Baugrundgutachten der Dr. Behnisch GmbH²⁴ kommt zu folgendem Ergebnis:
- Der Mutterboden setzt sich aus feinsandigen, tonigen, schwach kieseligen und humosen Schluffen zusammen. Stellenweise sind kleine Ziegel- und Kalkmergelsteinbruchstücke sowie Kohlereste enthalten.
- Die oberste gewachsene Bodenschicht besteht aus braunen Lößlehm, die sich aus Schluffe mit feinsandigen und tonigen Anteilen zusammensetzen.

23 Beigel, Heinrich, Diplombiologe: Stadt Uffenheim Änderung Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Reusch Oktober 2020.

24 Dr. Behnisch GmbH: Baugrundgutachten, Spechbach Juli 2020.

- Unter den Lößlehmern stehen gelbbraune bis olivgraue Verwitterungslehme an, die aus den Erosionsprodukten der anstehenden Felsschichten bestehen. Ihre mittlere Mächtigkeit schwankt zwischen ca. 1 m und 2 m.
- Unmittelbar unter den Verwitterungslehmen folgt die Verwitterungszone der anstehenden Felsschichten des Unteren Keupers (ku).
- Es sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.
- In den bindigen Lehmböden kann es nach Niederschlägen zu einer zumindest periodischen Durchnässung der Böden durch Stau- und Sickerwasser kommen.

Schutzgut Wasser

- Im Plangebiet sind keine oberirdischen Fließ- und Stillgewässer vorhanden.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in nächster Umgebung zu einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und hat daher keine Bedeutung für den Hochwasserschutz.
- Während Sondierarbeiten für das Baugrundgutachten²⁵ wurden keine Wasserzutritte zu den Aufschlussöffnungen festgestellt. Auch nach Beendigung der Bohrungen stellten sich keine Ruhewasserspiegel in den Bohröffnungen ein.
- Der Flurabstand des Grundwasserspiegels kann anhand des Baugrundgutachtens mit >3m angegeben werden.
- In den bindigen Lehmböden ist nach Niederschlägen mit einer zumindest periodischen Durchnässung der Böden durch Stau- und Sickerwasser zu rechnen.
- Kein Wasserschutzgebiet im Plangebiet sowie in der Umgebung vorhanden.
- Im Norden schneidet der Geltungsbereich einen wassersensiblen Bereich.
- Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden leisten einerseits einen Beitrag zur Grundwasseranreicherung, andererseits besteht auch die Gefahr von Nitrat- und Phosphateinträgen in das oberflächennahe Grundwasser.

Schutzgut Luft und Klima

- Ackerflächen können als Kaltluftproduktionsflächen mit geringer Bedeutung für das Mikroklima angesprochen werden.
- Es werden keine wichtigen Luftaustauschbahnen berührt.
- Vorbelastungen der Luft durch Gewerbebetriebe sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Der Geltungsbereich überschreitet die bisherige Siedlungsgrenze. Der südliche sowie westliche Abschnitt des geplanten Gebietes ist von Gewerbegebieten umrahmt.
- Eine Ortsrandeingrünung der bestehenden Gewerbebetriebe ist lückenhaft.

Schutzgut Mensch

- Die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet haben nur eine geringe Erholungsfunktion. Die angrenzenden Ackerlandschaften und die gewerblichen Bauflächen schränken die Möglichkeiten einer naturbezogenen Erholungsnutzung erheblich ein.
- Der Flurweg an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs führt von dem Gewerbegebiet in die offene Landschaft und ist ein Abschnitt folgender Fernwanderwege: Fränkischer Marienweg, Johann-Ludwig-Klarmann-Weg im Naturpark Steigerwald, Steigerwälder Jakobsweg (Uffenheim-Bamberg)
- Durch die südlich angrenzende Bahnlinie und die bestehenden Gewerbebetriebe wirkt Lärm auf das Plangebiet ein.
- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Schallimmissionen durch aktuellen und prognostizierten (bis 2030) Zugverkehr werden tagsüber eingehalten. Für die Nachtzeiträume werden die Werte im südlichen Bereich geringfügig überschritten²⁶.
- Bei der Ermittlung der gewerblichen Vorbelastung durch die bestehenden Betriebe wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten (Wohnbebauung südlich der Bahnlinie) bereits erreicht werden²⁷.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.
- Eine Erteilung einer sog. Grabungserlaubnis ist gem. Schreiben des Landratsamtes Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim²⁸ ist nicht erforderlich
- Andere Sach- und Kulturgüter werden nicht berührt.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird (wenn möglich) in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen differenziert.

Anlagebedingte Auswirkungen sind solche, die durch den Baukörper selbst verursacht werden. Baubedingte Auswirkungen sind hingegen zeitlich begrenzt und sind während der Bauphase von Bedeutung. Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch den Betrieb selbst sowie durch die Unterhaltung der Anlage.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Verlust von Agrarlebensräumen und Randstrukturen durch Überbauung und Versiegelung.
- Verlust und/oder Beeinträchtigung von Lebensräumen bodenbrütender Vögel (insbesondere Feldlerche).

26 um|welt Dipl.-Geogr. Udo Maier: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“ Stadt Uffenheim, Nürnberg Oktober 2020.

27 um|welt Dipl.-Geogr. Udo Maier: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“ Stadt Uffenheim, Nürnberg Oktober 2020.

28 Vgl. Schreiben des Landratsamts Neustadt a. Aisch – Bad Windsheim vom 20.07.2020 zum Vorhaben „Durchführung von Erdarbeiten zur Erweiterung eines Baugebiets in Uffenheim“.

- Verlust und/oder Beeinträchtigung von Lebensräumen der Zauneidechse.
- Verlust von und/oder Beeinträchtigung Lebensraum geschützter Pflanzenarten (Bienenragwurz, Pyramidenorchis, Gras-Platterbse)
- Störungen von Tierarten durch Erschütterungen und Baustellenbeleuchtung während der Bauphase
- Geringes Kollisionsrisiko von Tieren und Fahrzeugen, da Wegenutzung nur eingeschränkt und Flächen nur langsam befahren werden.

Bewertung:

Durch die Siedlungserweiterung nach Norden geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die nördlichen Teilflächen werden bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt und ein Vorkommen geschützter Vogelarten (Feldlerche, Wiesenschafstelze) wurde nachgewiesen. Auf den Altgrasflächen im südlichen Bereich des Plangebiets wurden geschützte Pflanzenarten nachgewiesen. Aufgrund dessen sind die **bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut von mittlerer bis hoher Erheblichkeit.**

Schutzgut Boden

- Geringes Risiko der Bodenverschmutzung, v.a. während der Bauphase.
- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen.
- Verlust von unversiegeltem Boden.
- Abgrabungen während der Bauphase
- Periodische Durchnässung der Böden durch Stau- und Sickerwasser ist möglich.

Bewertung:

Die **bau - und betriebsbedingten Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Boden werden als **gering** eingestuft. **Anlagebedingt** ergeben sich dagegen **Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit.**

Schutzgut Wasser

- Geringes Risiko der Grundwasserverschmutzung, v.a. während der Bauphase.
- Reduktion der Grundwasserneubildung.
- Erhöhter Abfluss durch Versiegelung kann bei entsprechender Regenrückhaltung vernachlässigt werden.
- Periodische Durchnässung der Böden durch Stau- und Sickerwasser ist möglich.

Bewertung:

Für das Schutzgut Wasser muss zwischen Auswirkungen auf das Grundwasser und Auswirkungen auf das Oberflächenwasser unterschieden werden.

Während für das **Oberflächenwasser bau- und anlagebedingte Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** nicht ausgeschlossen werden können, wird für das **Grundwasser bau-, anlage- und betriebsbedingt mit nicht erheblichen Auswirkungen** gerechnet.

Schutzgut Luft und Klima

- Baubedingte Beeinträchtigung der Lufthygiene durch Baufahrzeuge und Staubentwicklung.
- Anlagebedingte Verringerung der Kaltluftproduktion.
- Keine anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigung wichtiger Luftaustauschbahnen.
- Reduzierungen der Windgeschwindigkeiten und mikroklimatisch wirksame Temperaturerhöhung durch Gebäude und Flächenversiegelung können nicht ausgeschlossen werden.

Bewertung:

Die **bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Klima und Luft werden insgesamt als **gering** eingestuft.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Das Landschaftsbild kann baubedingt temporär durch Baumaschinen und technische Anlagen gestört werden.
- Durch die beabsichtigte zusätzliche Bebauung der Fläche wird es anlagenbedingt zu einer geringfügigen ästhetischen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommen.

Bewertung:

Aufgrund der bereits bestehenden Gewerbegebäude im Westen sowie im Südosten des Plangebietes und der anthropogenen Vorprägung der Flächen des Geltungsbereiches wird **bau-, anlage- und betriebsbedingt** für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild mit Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** gerechnet.

Schutzgut Mensch

- Baubedingt sind erhöhte Lärm- und Schadstoffimmissionen zeitlich befristet möglich.
- Betriebsbedingt muss mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit verbundenen Belastungen gerechnet werden.
- Zusätzlicher Gewerbelärm durch Erweiterung bestehender Nutzungsmöglichkeiten
- Bestehende Wanderwege werden nicht beeinträchtigt.

Bewertung:

Für das **Schutzgut Mensch** wird unterschieden, zwischen Auswirkungen durch Beeinträchtigung der (Nah-) **Erholungsfunktion** der Landschaft und zwischen **Auswirkungen durch Lärmemissionen**.

Aufgrund der Vorprägung sowie der Lage am Siedlungsrand werden die **bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen** auf die **Erholungsfunktion** als **gering erheblich** eingestuft.

Die **bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen** sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung als gering einzuschätzen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Das Auffinden von Bodendenkmälern ist möglich. Hinweise darauf liegen derzeit nicht vor.
- Beeinträchtigungen von Baudenkmalern oder sonstigen, gesetzlich geschützten Kulturgütern können ausgeschlossen werden.
- Bestandsschutz und erforderliche Schutzabstände zu vorhandenen Versorgungsleitungen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.
- Neue Arbeitsplätze werden geschaffen

Bewertung:

Die **bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden als **gering** eingestuft.

Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter kann wie folgt zusammengefasst werden:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen und Risiken	Anlagebedingte Auswirkungen und Risiken	Betriebsbedingte Auswirkungen und Risiken	Gesamtbeurteilung der Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	-- / ---	-- / ---	-- / ---	-- / ---
Boden	-	--	-	-
Oberflächenwasser	- / --	- / --	-	- / --
Grundwasser	-	-	-	-
Luft und Klima	-	-	-	-
Orts- und Landschaftsbild	-	-	-	-
Mensch – Erholung	-	-	-	-
Mensch – Lärm	-	-	-	-
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-
--- hoch				-- mittel
				- gering

Tabelle 4: Zusammenfassende Einschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Wechselwirkungen

Der derzeitige Umweltzustand des Gebietes und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die untersuchten Schutzgüter sind oben beschrieben. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in vielfältiger Art und Weise:

Bodenart und Wasserhaushalt haben beispielsweise Einfluss auf die Vegetation einer Fläche. Dort entwickeln sich Pflanzengesellschaften und Biotopstrukturen, die wiederum von geschützten Arten als Lebensraum oder zur Nahrungssuche genutzt werden können.

Der handelnde Mensch verändert alle Schutzgüter mehr oder weniger nachhaltig und prägt insbesondere das Orts- und Landschaftsbild. Gleichzeitig wirkt sich der Zustand der Umwelt auf das Wohlbefinden des Menschen aus.

Durch die Versiegelung des Schutzgutes Bodens gehen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere wertvolle Strukturen verloren und die Neubildungsrate für das Schutzgut Grundwasser wird beeinträchtigt.

Gleichzeitig können Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter zur Verbesserung der Gesamtsituation beitragen:

So wird z.B. die Fläche gleichzeitig zur Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt, wodurch negative Umwelteinwirkungen auf den Menschen reduziert und parallel dazu positive Effekte für die übrigen Schutzgüter erreicht werden.

Die vorgeschlagenen Minderungs-, Ersatz oder Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. der Erhalt der Altgrasfläche im Süden des Plangebiets und deren Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die Festsetzung eines 10 bis 15 m breiten Grünstreifens entlang der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Plangebiets sowie die verbindlichen Vorgaben zur Bepflanzung der Grundstücke haben einen positiven Einfluss auf verschiedene Schutzgüter, z.B. den Lebensraum von Tieren und Pflanzen, Luft und Klima oder das Orts- und Landschaftsbild.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten.

8.2.4 Prognose der Umweltauswirkungen der Null-Variante

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes könnte die Fläche mit der Fl. Nr. 3205 nicht bebaut werden und das Vorhaben nicht realisiert werden. Damit könnten keine neuen Arbeitsplätze geschaffen werden, was sich mittel- bis langfristig negativ auf die Einwohnerzahl sowie die Gewerbesteuererinnahmen der Stadt Uffenheim auswirken könnten.

Bei Fortdauer der landwirtschaftlichen Nutzung als Acker wären keine erheblichen Veränderungen des derzeitigen Umweltzustands zu erwarten. Gleichzeitig blieben Dünger- und Schadstoffeintrag durch die Landwirtschaft und Immissionen auf das Plangebiet durch bestehende Nutzungen bestehen.

8.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Auswirkungen

Um erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu vermeiden oder zu mindern, werden die nachfolgenden Maßnahmen vorgeschlagen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Erhalt der Altgrasflächen im Süden/ Südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches und Festsetzen der Flächen als Ausgleichsfläche.
- Erhalt der Gehölzstrukturen im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches und Ergänzung der Gehölze durch festgesetzte private Grünstreifen mit Pflanzbindung.
- Schaffung von Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.
- Schaffung eines insgesamt mindestens 10 bis 15 m breiten Grünstreifens (Ausgleichsfläche und privater Grünstreifen) als Übergang in die freie Landschaft.
- Vorschriften zur Begrünung der Freiflächen bzw. unbebauten Flächen.
- Verwendung heimischer standortgerechter Gehölzarten.
- Beschränkung der Schnitt- und Rodungsphase außerhalb der Vegetations-, Brut- und Aufzuchtzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar.
- Durchlässigkeit zur freien Landschaft für Kleintiere (z.B. Igel).
- Festsetzen der vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen gemäß saP.
- Vogelsichere Gestaltung großer Glasflächen
- Begrünte Zäune (z.B. mit Blühpflanzen) als temporärer Sicht- und Windschutz

Schutzgut Boden

- Flächensparende Erschließung.
- Beachtung einschlägiger Standards des Bodenschutzes und rechtlicher Vorgaben (BBodSchG) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen insbesondere durch schädliche Bodenveränderungen; bspw. Stoffeinträge.
- Beachtung der Vorgaben aus dem Bodengutachten.
- Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Verbot von Steingärten) zur Verbesserung des Boden- und Wasserhaushalts.

Schutzgut Wasser

- Entwässerung des Baugebiets im Trennsystem, um die örtliche Kanalisation zu entlasten und Abflussspitzen zu mindern.
- Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken wird empfohlen. Die Sammlung von Niederschlagswässern der Dachflächen in Zisternen und eine anschließende Nutzung liefert einen Beitrag zur Schonung wertvollen Trinkwassers.
- Brauchwassernutzung (Grauwassernutzung) wird empfohlen.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten als Beitrag zur Reduktion des erhöhten Oberflächenabflusses wird empfohlen.
- Beachtung der Vorgaben und Hinweise aus dem Baugrundgutachten (z. B. zum Abfluss des Niederschlagswassers)
- Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Verbot von Steingärten) zur Verbesserung des Boden- und Wasserhaushalts.

Schutzgut Luft und Klima

- Festsetzungen zur Bepflanzung von privaten Grundstücken mindern Auswirkungen auf das Mikroklima.
- Die Verwendung von Solarenergie (Photovoltaik und Brauchwassererwärmung) wird empfohlen.
- Die Begrünung der Dächer und fensterlosen Fassadenteile wird hinsichtlich des Mikroklimas und der Energieeinsparung bezüglich Kühlanlagen empfohlen.
- Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Verbot von Steingärten) zur Verbesserung des Lokalklimas.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Der Übergang des Plangebiets zur freien Landschaft wird mit einem insgesamt mind. 10 bis 15 m breiten Grünstreifen mit Bäumen und Hecken eingegrünt und so in die Landschaft eingegliedert.
- Begrenzen der Gebäudehöhen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe.
- Erhalten und Erweitern der vorhandenen Altgrasbestände, Hecken- und Gehölze am südlichen / südöstlichen / südwestlichen Rand des Geltungsbereiches.
- Vorschriften zur Begrünung der Freiflächen bzw. unbebauten Flächen unter Verwendung heimischen Arten.

Schutzgut Mensch

- Festlegen eines flächenbezogenen Schalleistungspegels.
- Erhalten von Wegen für Fußgänger und Radfahrer in die umgebende Landschaft (z.B. Fernwanderwege).
- Verminderung der optischen Beeinträchtigung durch breite Grünstreifen und gärtnerische Anlage der unbebauten Flächen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Berücksichtigen der denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen zum Auffinden von Bodendenkmälern.

8.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Gewerbebetriebes am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Uffenheim geschaffen werden. Die Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Uffenheim dargestellt. Ein konkretes Interesse eines Gewerbetreibenden liegt vor. Die Flächen sind verfügbar und der Standort ist aufgrund seiner guten Anbindung sehr gut zur Entwicklung von Gewerbeflächen geeignet ist.

Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens wurden keine alternativen Planungsmöglichkeiten geprüft. Andere in Betracht kommende Standorte, die bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, befinden sich nordwestlich bzw. westlich des Plangebiets sowie am südöstlichen Ortsausgang der

Stadt Uffenheim. Für diese Flächen können derzeit keine Aussagen zur Verfügbarkeit bzw. den Auswirkungen auf die Schutzgüter gemacht werden.

8.4 Zusätzliche Angaben

(Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

- Angaben zur bestehenden Lärmsituation liegen in Form von schalltechnischen Untersuchungen vom Oktober 2020 vor (Anlage 4)
- Angaben zum speziellen Artenschutz liegen in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Oktober 2020 vor (vgl. Anlage 1).
- Angaben zu Bodenverhältnissen und Grundwasserstand liegen in Form eines Baugrundgutachtens vom Juli 2020 vor (vgl. Anlage 3)
- Bodendenkmäler sind nicht bekannt, können aber nicht endgültig ausgeschlossen werden. Eine Grabungserlaubnis für das Plangebiet ist laut Schreiben des Landratsamtes vom 20.07.2020 nicht erforderlich (vgl. Anlage 2)

8.5 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Außerdem soll sichergestellt werden, dass die festgeschriebenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ihre ökologische Funktion übernehmen können.

Aus fachlicher Sicht wird die Erstellung eines Monitoring-Zeitplans mit entsprechenden Monitoring-Maßnahmen empfohlen, z.B. durch regelmäßige Flurbegehungen und Fotodokumentationen. Über deren Umsetzung entscheidet die Stadt.

Termin	Monitoringaufgabe
Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none">- Wurden Anpflanzungen entsprechend der Bebauungsplanung in der Erschließungsplanung berücksichtigt?- Ist ein konkreter Erschließungsbedarf vorhanden?
Nach vollständiger Erschließung	<ul style="list-style-type: none">- Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung vollständig umgesetzt?- Wurden alle Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt?

- Wie hoch ist der Versiegelungsgrad insgesamt, stimmt dies mit der Prognose überein?

Um den Erfolg der für die Ausgleichsfläche A 1 festgesetzten Maßnahmen zu gewährleisten wird anfänglich ein jährliches Monitoring für erforderlich gehalten. Wenn sich die Maßnahmen bewähren, kann die Monitoring Intensität ggf. in Rücksprache mit der UNB reduziert werden.

Im Zuge des Monitorings ist außerdem sicher zu stellen, dass Habitatverbesserungen für Eidechsen nicht zu einer Verschlechterung der mit Orchideen/Gras-Platterbse bestandenen Flächen führen.

Für die Fläche A 2 sowie die Flächen für CEF-Maßnahmen müssen aus fachlicher Sicht mindestens vier Monitoring Termine nach 1, 3, 5 und 10 Jahren durchgeführt werden.

Beim Auftreten von Komplikationen sind regulierende Maßnahmen flexibel durch weitere Begehungen zu überwachen und zu bewerten. Das Ergebnis des Monitorings ist in regelmäßigen Monitoringberichten darzustellen, die der UNB zeitnah zur Verfügung zu stellen sind²⁹.

Um den Erfolg der CEF-Maßnahmen auf den Teilflächen der Fl. Nr. 1156, Gmkg. Welbhausen, und den Teilflächen der Fl. Nr. 3668, Gmkg. Uffenheim zu überwachen, regt die Kreisgruppe des Neustadt/Aisch-Bad Windsheim des BUND Naturschutz in Bayern e.V. im ersten Schritt eine **Herstellungskontrolle** an, ob die Einsaat korrekt erfolgt ist und sich die Flächen gemäß den Planungen entwickeln.

Daran schließt sich eine **Entwicklungskontrolle** an, ob sich auf der Fläche tatsächlich Feldlerchen ansiedeln.

Im dritten Schritt sollte eine **Zielerreichungskontrolle** durchgeführt werden, ob die Vögel auf den Flächen brüten und sich Bruterfolg einstellt³⁰.

8.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Uffenheim plant aufgrund konkreter Nachfrage eines Unternehmens den Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“ zu ändern und dadurch bestehende Gewerbeflächen im Norden der Stadt zu erweitern.

Im Umweltbericht wurden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Plangebiet zusammengestellt und bewertet, um eine sachgerechte Abwägung zu erleichtern. Er beschreibt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und vorliegender Gutachten zum speziellen Artenschutz und zum Baugrund, geeignete Maßnahmen, wie negative Umweltauswirkungen vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können.

Das Plangebiet ist als Standort für die Entwicklung eines Gewerbebetriebes grundsätzlich geeignet, da der Großteil der geplanten Erweiterungsflächen über ein geringes Konfliktpotential (z.B. Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) verfügt. Flächen mit hohem Konfliktpotential werden als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und sind somit von einer Überbauung

29 Vgl. Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim, Naturschutz/Landschaftspflege (Herr Busch): Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“, September 2021

30 Vgl. Kreisgruppe Neustadt/Aisch-Bad Windsheim BUND Naturschutz in Bayern e.V.: Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“, September 2021

ausgeschlossen. Der Übergang in die angrenzende freie Landschaft (Vogelschutzgebiet) wird durch Breite Grünstreifen gesichert.

Auf besonders geschützte Kulturgüter (Bau- oder Bodendenkmäler) wirkt sich das Vorhaben nicht aus.

Mit der Errichtung des Gewerbebetriebes geht landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren. Durch die vorgeschlagenen Festsetzungen des Grünordnungsplans können die Flächen jedoch ökologisch aufgewertet werden.

Schon heute ist das Plangebiet durch angrenzende bestehende gewerbliche Nutzungen vorbelastet. Die Entwicklung der Gewerbegebietsflächen stellt eine sinnvolle Ortsabrundung dar.

Durch die Errichtung des geplanten Gewerbebetriebes verbleiben insgesamt keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen.

Stadt Uffenheim, den **24. Nov. 2021**



Wolfgang Lampe
Erster Bürgermeister

