

**Stadt Uffenheim
Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim**

Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

**Nr. 4
„Goethestraße“**

Teiländerung Fl. Nr. 3507, 3508 und 3508/4

**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

Stand der Fassung vom 14.09.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	11
5.	Bestehende Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	12
5.1	Allgemeines	12
5.2	Topografie	12
5.3	Verkehrerschließung	12
5.4	Ver- und Entsorgung	12
5.5	Denkmäler	12
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild	12
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	13
5.8	Altlasten und Kampfmittelbelastung	14
5.9	Immissionen	14
5.10	Oberflächennahe Geothermie	14
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	15
7.	Bebauung	16
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
7.3	sonstige Bauvorschriften	20
7.4	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	20
7.5	Verhältnis zum bestehenden Planungsrecht	21
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	21
8.1	Erschließung und Verkehr	21
8.2	Entwässerung	23
8.3	Versorgung	24
8.4	Abfallentsorgung	25
9.	Denkmalschutz	26
10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	26
11.	Vorbeugender Brandschutz	29
12.	Immissionsschutz	30
13.	Altlasten	35
14.	Grünordnung	35
15.	Berücksichtigung der Umweltbelange	36
16.	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	39
17.	Hinweise	40
18.	Bestandteile des Bebauungsplanes	40

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Goethestraße“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist und
- Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87),
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 1994 (BGBl. I S. 854), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Wasserstoffbeschleunigungsgesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84),
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.

1.2 Verfahren

Die Stadt Uffenheim hat mit Beschluss vom 24.09.2026 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung von Wohnbauflächen in zentraler Lage die 1. Änderung des Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter der Bebauungsplannummer 4 und dem Namen „Goethestraße“ -1-. Änderung geführt. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, da es sich um eine Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich von Uffenheim handelt. Die Stadt Uffenheim hat sich hier zur Gewährleistung der sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und Sicherung der städtebaulich geordneten Entwicklung entschlossen, von der Anwendung des § 246e BauGB (Bauturbo) abzusehen.

Vielmehr wird ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt, welcher den zukünftigen planungsrechtlichen Rahmen sichert. Die geordnete städtebauliche Weiterentwicklung von zusätzlichen Wohnungen in zentraler Lage ist für die örtliche Bevölkerung im allgemeinen kommunalen Interesse. Hierbei soll insbesondere eine möglichst gute fußläufige Erreichbarkeit aller Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Uffenheim Nr. XX vom xx.xx.2026

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll weiterhin eine Bebauung mit Wohnnutzungen realisiert werden. Da das bestehende Planungsrecht aus dem Jahr 1974 anderen städtebaulichen Prämissen folgte als dies unter Berücksichtigung der heutigen politischen und gesellschaftlichen Vorgaben des Vorrangs der Innenverdichtung und Innenentwicklung der Fall ist, ist der bestehende Bebauungsplan im geplanten Teilbereich zu ändern.

Der Stadtrat der Stadt Uffenheim hat in seiner Sitzung am 24.09.2026 den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Goethestraße“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB angewendet, da

- die zulässige Grundfläche gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² beträgt
- durch die Zulässigkeit der Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 1 BauGB),
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000- Gebieten besteht (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 3 BauGB).

Die vorliegenden Planungen dienen insbesondere der Nachverdichtung und der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Geschosswohnungsbau in Uffenheim. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB, da die überplanten Flächen bereits Bestandteil des Siedlungszusammenhangs sind und planungsrechtlich bereits als Bauflächen festgesetzt waren.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ein privater Vorhabenträger ist an die Stadt Uffenheim mit dem Antrag zur Nachverdichtung einer innerörtlichen Lage von Uffenheim zu Zwecke der Schaffung von Wohnraum herangetreten. Den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung folgend soll dort durch eine Nachverdichtung im Bestand ein Beitrag zur positiven Wohnraumentwicklung in Uffenheim geleistet werden. Es werden hierbei Flächen, die bisher für die Errichtung von Einfamilienhäusern gedacht waren, einer Nachverdichtung zugeführt werden. Dafür ist der Bebauungsplan Nr. 4 „Goethestraße“ im östlichen Teilbereich hinsichtlich der bisherigen Festsetzungen zu ändern.

Das Planungsgebiet umfasst zwei Grundstücke am Ostrand des Bebauungsplans Nr. 4 „Goethestraße“. Die Grundstücke sind teilweise schon als Wohnbauflächen genutzt. Die nordöstlichen Gebäude stehen aktuell leer und die umgebenden Flächen liegen brach. Die angrenzenden Gartenflächen sind derzeit ungenutzt. Mit der vorliegenden Planung soll eine Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang von Uffenheim erreicht werden. Die Entwicklungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer liegt vor.

Im Stadtgebiet von Uffenheim besteht trotz der in der Vergangenheit entwickelten Baugebiete weiterhin eine beständige Nachfrage nach Wohnraum. Insbesondere im Geschoss- und Mietswohnungsbau zeigt sich aktuell eine Nachfrage, welche mit den bestehenden Angeboten nicht hinreichend erfüllt werden kann. Die Stadt Uffenheim ist hierbei bemüht, den Gedanken der Innenentwicklung folgend, wo möglich und sinnvoll, durch Nachverdichtungsmöglichkeiten und Nachnutzungsentwicklungen auf die bestehende Nachfrage zu reagieren.

Insbesondere im Kernort ist die Stadt Uffenheim bemüht, die Entwicklung von bisher nicht oder nicht mehr genutzten Grundstücken im Sinne der Nachverdichtung zu forcieren. Hiermit soll dafür Sorge getragen werden, dass die zusätzliche Flächeninanspruchnahme in den Randbereichen von Uffenheim und das damit einhergehende Wachsen der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich gebremst wird. Gleichzeitig soll hiermit auch den in der Landes- und Regionalplanung dargelegten Zielen und Grundsätzen der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen werden. Gerade in der Innenentwicklung zeigen sich aber immer wieder erhebliche Herausforderungen, da gerade die Entwicklungsbereitschaft der privaten Eigentümer ein nur schwer überwindbares Hindernis in der Flächenentwicklung darstellt.

Zur geordneten Entwicklung der Siedlungsstrukturen im Stadtgebiet bedient sich die Stadt regelmäßig der bauleitplanerischen Instrumente des BauGB in Form der Aufstellung von Bebauungsplänen. Klimawandel, Ansprüche an Klimaschutz und Beschränkung der Flächeninanspruchnahme, wirtschaftliche Herausforderungen, Zuwanderung, Wohnungsnot, aber auch die geopolitischen Veränderungen erfordern eine Überprüfung bisheriger Bauformen, Baudichten und Nutzungsmixe für innerörtliche Bebauungspläne.

Verdichtetes Bauen, Erhöhung der zulässigen Baumasse und Bauhöhe werden zunehmend zwingend erforderlich, wenn für die Bevölkerung in angemessener Weise Wohnungen angeboten werden sollen. Flexibel nutzbare Gebäude und die Möglichkeit unterschiedliche, aber verträgliche Nutzungen innerhalb eines Quartiers zu kombinieren, gewinnen an Bedeutung. Die Gesetzgebung hat hierzu in der Vergangenheit bereits Schritte unternommen. Die Mindestabstandsflächen der bayerischen Bauordnung wurden reduziert. Das Ziel des Bundesgesetzgebers jährlich im Bundesgebiet 400.000 neue Wohnungen für die Bevölkerung entstehen zu lassen, ist aber aktuell nicht erreichbar. Die aktive städtebauliche Steuerung der verträglichen Wohnraumentwicklung durch die Stadt Uffenheim ist daher von großer Bedeutung.

Seitens der Stadt Uffenheim wurden im innerörtlichen Zusammenhang von Uffenheim zwischenzeitlich an verschiedenen Stellen Flächenzusammenhänge identifiziert, welche im Sinne der aktiven Entwicklung und Gestaltung geeignet sind, bezogen auf den städtischen Maßstab von Uffenheim einen aktiven Beitrag zur Steigerung der Wohnraumentwicklung zu leisten.

Als ein maßgebliches Flächenpotenzial wurden die hier überplanten Flächen nördlich der Goethestraße und südlich der alten Bahnhofstraße in zentraler Lage von Uffenheim identifiziert. Das dort bereits bestehende Planungsrecht ist in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr den heutigen Maximen an die Siedlungsentwicklung, den Wohnraumanforderungen der Bevölkerung und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten.

Der Bebauungsplan stellt hierbei für die Stadt Uffenheim das vorrangig geeignete Mittel dar, die öffentlichen und privaten Belange im Zuge der sorgsam Abwägung zwischen notwendiger Verdichtung und Schaffung von Wohnraum und den Schutzansprüchen der Nachbarschaft zu behandeln und einen ausgewogenen Kompromiss aller Interessenslagen zu erzeugen. Das planungsrechtliche Verfahren des Bebauungsplans gibt hierbei durch die Öffentlichkeitsbeteiligung auch die angemessene Möglichkeit, dass sich diese in das Verfahren einbringen kann. Im Zuge des Diskurses kann aufbauend hierauf die sachgerechte Abwägung und städtebaulich vertretbare Gesamtentwicklung des Stadtgebiets Uffenheim positiv gesteuert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans besteht aus Sicht der Stadt Uffenheim die Möglichkeit die Belange des Ortsbilds bei der Nachverdichtung angemessen zu berücksichtigen und gleichzeitig, aber auch aktuellen Wohntrends im verträglichen Rahmen Rechnung zu tragen.

Folgende in § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 5, 7a, 7c, 7e, 7f, 7j und 14 BauGB genannte Planungsleitlinien stehen hierbei im Vordergrund:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien [...], die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, [...] und die Anforderung kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, [...]
- die Belange der Baukultur, [...] die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

- die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit [...] Abwässern
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes [...]
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Mit der Planung werden unter anderem folgende allgemeine Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nebst Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für Wohnbau- und weiteren verträglichen nichtstörenden sozialen und gewerblichen Nutzungen
- Schaffung zusätzlicher Wohnungen im Siedlungszusammenhang von Uffenheim
- Eine sozialverträgliche Bodennutzung durch Schaffung von Wohnraum im Geschosswohnungsbau
- Beachtung der Altersstrukturen von Uffenheim
- Berücksichtigungen der Auswirkungen des Klimawandels
- Gewährleistung eines angemessenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und der relevanten Schutzgüter

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und Regionalplanung (RP) anzupassen. Die Regionalpläne konkretisieren das Landesentwicklungsprogramm für den Bereich der Planungsregion in fachlicher und örtlicher Hinsicht. Sie legen die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

Die Stadt Uffenheim wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf des Landkreises Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt die Stadt Uffenheim als Unterzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll und das auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung liegt.

Landesplanung

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „...in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „...die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen“ (LEP 2023 1.2.1).

Die Stadt Uffenheim wird im LEP als Mittelzentrum (Vgl. Ziel 2.1.2 mit Anlage 1 LEP) bestimmt und ist als Teil des Landkreises Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Ziel 2.2.3 i.V.m. Anlage 2 LEP) festgesetzt.

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“ LEP 3.1.1

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) *„flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“* (LEP 3.1.1).

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „...die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“. (vgl. LEP 3.2).

Diesen Zielen trägt die Stadt Uffenheim mit der vorliegenden Planung in Abwägung aller Belange ausreichend Rechnung.

Regionalplanung

Der gültige Regionalplan der Region 8 „Westmittelfranken“ stellt Uffenheim noch als Unterzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll und das auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung liegt definiert. Uffenheim wurde jedoch zwischenzeitlich auf Ebene des LEP in die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums aufgestuft. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1). Der Regionalplan sieht in seiner Begründung für ländliche Teilräume, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll (vgl. RP8 2.2.2.3) eine schwerpunktmäßige Weiterentwicklung insbesondere für das Unterzentrum Uffenheim vor. Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts RP 8 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll insbesondere in den zentralen Orten in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken. Der verbreitete Wunsch nach Wohneigentum (bevorzugt Eigenheim mit Garten) hat in der Region einen großen Flächenbedarf zur Folge. Dies hat in der Vergangenheit häufig zu unschönen Veränderungen dörflicher Ortsbilder und –strukturen sowie in den Städten mitunter zu unerwünschten Ausuferungen in die freie Landschaft geführt. Hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedlung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern und dabei trotzdem die gewünschte Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen.

Mit der Überplanung einer bauplanungsrechtlich bereits überplanten Fläche wird zudem zum Flächensparen beigetragen. Die mit der Planung verbundene verträgliche Nachverdichtung trägt ebenfalls hierzu bei.

Bzgl. der Entwicklung des Wohnungswesens wird unter RP8 3.2 ausgeführt: „Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden. Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden.“ Uffenheim, mit seiner zentralörtlichen Funktion, ist somit auch für die Entwicklung von Geschosswohnungsbau attraktiv.

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Uffenheim hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Änderung des Bebauungsplans Rechnung. Die

Anpassungspflicht an die Ziele, der Landes- und Regionalentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

3.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 a BauGB überplant. Die hierfür maßgeblichen Voraussetzungen sind erfüllt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 16 dieser Begründung gesondert erläutert. Die Umweltbelange wurden trotz des zuvor dargelegten Entfalls einer Verpflichtung hierzu in einer zusammenfassenden Kurzform abgebildet.

3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Gemäß den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist. Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert abgewogen.

3.4 Strukturdaten der Stadt Uffenheim

Die zur Überplanung vorgesehene Fläche ist grundsätzlich als vorrangig zu entwickelndes Innenentwicklungspotenzial zu erachten. Neben der rechtlichen Planungserfordernis ist aber auch die faktische Planungserfordernis zu prüfen. Hierzu wurden die Strukturdaten von Uffenheim auf den Bedarf für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Stadtgebiet untersucht.

Die Einwohnerzahl für die Stadt Uffenheim wird zum 31.12.2024 mit 6.431 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2014 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Uffenheim als leicht angestiegen zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2014 mit 6.236 angegeben. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 3,1 %.

Im Landkreis Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim sind zum Stichtag 31.12.2024 101.043 Einwohner verzeichnet. Im Vergleichsjahr 2014 waren 97.808 Einwohner verzeichnet. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 3,3 %.

Die Entwicklungen in Uffenheim sind daher als positiv zu bewerten und liegen im Durchschnitt des Landkreises. In der Bevölkerungsvorausrechnung des bay. Landesamtes für Statistik (Demografie-Spiegel, Stand Mai 2025) ergibt sich bis einschließlich 2043 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim eine Zunahme der Bevölkerungszahlen, (geschätzt +6,3 %) auf ca. 107.400 Einwohner. Der für Uffenheim veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht bis 2044 eine Zunahme der Bevölkerung um 8,1 % auf ca. 7.000 Einwohner voraus. Im Einwohnermeldeamt der Stadt Uffenheim sind aktuell 6.849 Einwohner gemeldet. Die tatsächliche Entwicklung der Kommune liegt somit noch höher als die im statistischen Zahlenwerken hinterlegten Angaben.

Aus Sicht Stadt Uffenheim ist nicht erkennbar, dass es hier zu einer Umkehrung der aktuellen Entwicklung kommen wird. Uffenheim verfügt über eine grundsätzlich gutes Infrastrukturnetz mit guter Anbindung an die überörtlichen Verkehrserschließungen. Die ÖPNV-Anbindung entspricht der typischen Situation im ländlichen Raum. Gleichzeitig ist Uffenheim aber aufgrund der guten Bahnanbindung als attraktiver Siedlungsort einzustufen. Hierzu trägt insbesondere auch das gute Arbeitsplatzangebot in den sich weiterentwickelnden Gewerbegebieten bei.

Die Stadt Uffenheim ist hierbei bestrebt, den Anteil der wohnortnahen Arbeitsplätze weiter zu verbessern, um den Auspendleranteil der Bevölkerung weiter zu minimieren. Auch die Versorgungsmöglichkeiten der Bevölkerung sind als gut zu erachten.

Uffenheim stellt insgesamt einen hochattraktiven Wohn- und Lebensort für die lokale Bevölkerung aber auch für den Zuzug aus dem Ballungsraum und dem überregionalen Umland dar. Die Bemühungen der Stadt Uffenheim steigern die Attraktivität der Stadt weiter und werden zu einem weiteren Zuzug nach Uffenheim führen. Insgesamt wird somit die Entwicklung der Stadt Uffenheim, wie von den Statistikern dargestellt, für realistisch erachtet. Aus der Stadt Uffenheim wird die Bevölkerungszunahme um bis zu 8,1 % als realistisch erachtet. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein erkennbarer Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ab.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2024 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern (Bezugsgröße des Demographiespiegels 2026) für Uffenheim mit durchschnittlich 2,0 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,05 Bewohnern. Es zeigen sich somit, im Verhältnis eine ähnliche Situation im Landkreis sowie in der Stadt Uffenheim, welche für die im Wesentlichen ländlich strukturierten Bereichen typisch sind.

Gemäß den allgemeinen Entwicklungen der Bevölkerungsstruktur sowie der Haushaltsgrößen geht man davon aus, dass sich die Haushaltsgröße in der Zukunft deutlich reduzieren wird. Dies wird sich auch in Uffenheim zu einem gewissen Grad entsprechend weiter vollziehen. Das Statistische Bundesamt (Destatis) geht in seiner Veröffentlichung „Entwicklung der Privathaushalte bis 2040“ vom 02.03.2020 davon aus, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Trendvariante auf ca. 1,92 Bewohner absenken wird. Aber auch in der Status Quo Variante wird von einer Absenkung auf ca. 1,96 Bewohner ausgegangen. Grundsätzlich ist auch für Uffenheim davon auszugehen, dass sich die Durchschnittsgröße der Haushalte weiter absenken wird.

Im Vergleich der Jahre 2023 und 2020 ist festzustellen, dass sich der Bestand an Wohnungen von 2021 zu 2024 von 3.087 Wohnungen im Jahr 2021 auf 3.218 Wohnungen im Jahr 2024 leicht erhöht hat (+ 4,2 %). Gerade durch die älter werdende Bevölkerung und den allgemeinen Trends hin zu kleineren Haushaltsgrößen wird aber auch in Uffenheim ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen entstehen.

Aufgrund der noch verhältnismäßig großen Haushaltsgröße in Uffenheim sowie dem Landkreis Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim wird davon ausgegangen, dass sich eine Reduzierung der Haushaltsgröße eher in Richtung der Status-Quo-Prognose, d.h. hin zu 1,96 Bewohner je Haushalt, ergeben wird. Dieser als „Auflockerung“ der Bevölkerung bezeichnete Effekt erzeugt ebenfalls einen gewissen zusätzlichen Wohnbaulandbedarf, welcher in die Gesamtbetrachtung der Wohnbauflächenentwicklung einfließt. Aus Sicht der Stadt Uffenheim ist hierbei ein Auflockerungsfaktor von ca. 0,05 % pro Jahr als konservativ realistisch zu erachten. Nicht auszuschließen ist aber, dass sich insbesondere aus dem deutlich steigenden Anteil der älteren Bevölkerungsteile in Uffenheim hier eine gewisse Erhöhung der Auflockerung auf bis zu 0,14 % pro Jahr entwickeln können.

Zur Ermittlung und Bewertung eines möglichen Wohnbauflächenbedarfs in Uffenheim wurde auf Basis der Daten des Demografie-Spiegels mit der Annahme einer positiven Entwicklung der Bevölkerung von 2,0 % bis 2044 sowie der Annahme eines jährlichen Auflockerungsbedarfs von 0,05 % eine Wohnbauflächenprognose mit dem seitens des Landesamtes für Umwelt bereitgestellten Flächenmanagementprogramms durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der nebenstehenden Abbildung dargestellt.

1. Kommune auswählen:		Uffenheim	
2. Grundlagendaten:			
Aktuelle Bevölkerung:	6.431	im Jahr:	2024
Bevölkerungsprognose in %:	8,1		
für einen Zeitraum von Jahren:	20	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2
Wohnungen je 1000 Einwohner:	500	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
Wohnbaufläche in ha*	170,0		
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	18,9		
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,05 (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen:		20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr:		2044	
Ab-/Zunahme der Einwohner:		521	
Bedarf an Wohnungen:		260	
		und 32	
Bedarf an Wohnungen gesamt:		292	
Wohnbaulandbedarf (in ha):		15,4	

Es zeigt sich, dass für Uffenheim bis 2044 demnach mit einem zusätzlichen Wohnbaulandbedarf von bis zu ca. 15,4 ha zu rechnen ist.

Mit der konservativen Annahme einer positiven Entwicklung der Bevölkerung von 8,1 % bis 2044 sowie der Annahme eines jährlichen Auflockerungsbedarfs von 0,14 % würde sich der zu erwartende Flächenbedarf wie folgt darstellen:

Es wäre von einem Wohnbaulandbedarf von bis zu ca. 18,7 ha zu rechnen ist.

1. Kommune auswählen:		Uffenheim	
2. Grundlagendaten:			
Aktuelle Bevölkerung:	6.431	im Jahr:	2024
Bevölkerungsprognose in %:	8,1		
für einen Zeitraum von Jahren:	20	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2
Wohnungen je 1000 Einwohner:	500	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
Wohnbaufläche in ha*	170,0		
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	18,9		
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,14 (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen:		20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr:		2044	
Ab-/Zunahme der Einwohner:		521	
Bedarf an Wohnungen:		260	
		und 93	
Bedarf an Wohnungen gesamt:		353	
Wohnbaulandbedarf (in ha):		18,7	

Würde man nur eine Entwicklung wie im Landkreis mit 6,3 % ansetzen, so stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Es wäre von einem Wohnbaulandbedarf von bis zu ca. 15,6 ha zu rechnen ist.

Grundsätzlich ist somit festzustellen, dass sich in Uffenheim auch in der Zukunft ein erheblicher Bedarf an der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen ergeben wird.

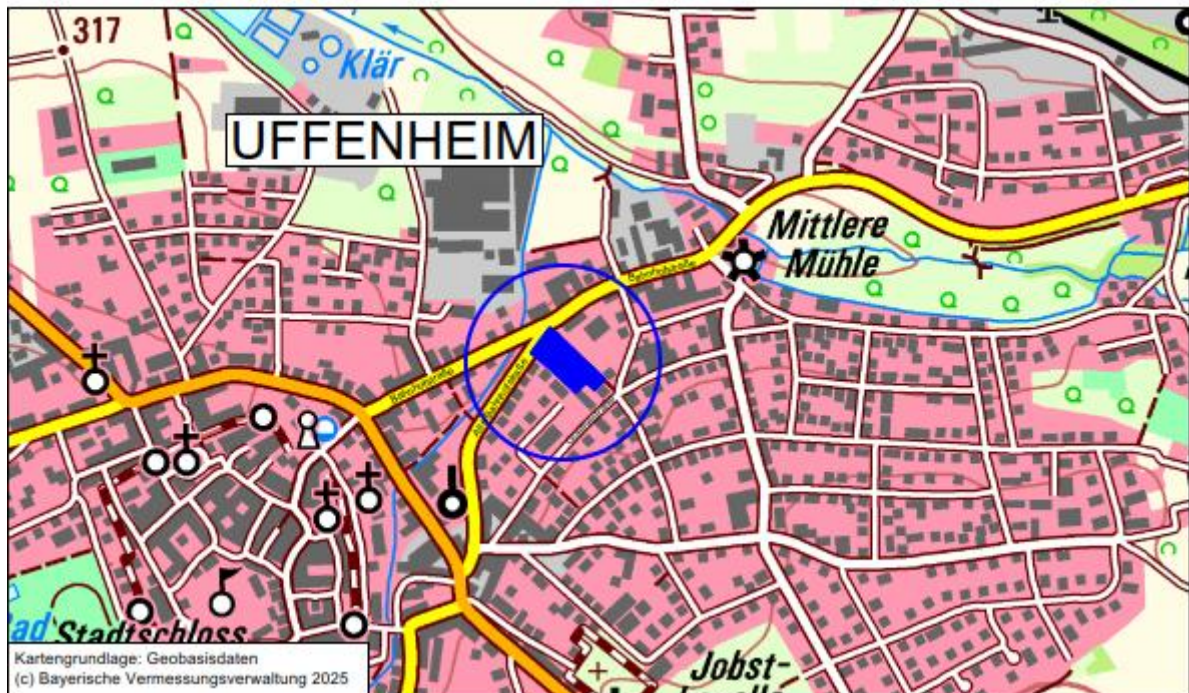
1. Kommune auswählen:		Uffenheim	
2. Grundlagendaten:			
Aktuelle Bevölkerung:	6.431	im Jahr:	2024
Bevölkerungsprognose in %:	6,3		
für einen Zeitraum von Jahren:	20	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2
Wohnungen je 1000 Einwohner:	500	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
Wohnbaufläche in ha*	170,0		
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	18,9		
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,14 (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen:		20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr:		2044	
Ab-/Zunahme der Einwohner:		405	
Bedarf an Wohnungen:		202	
		und 93	
Bedarf an Wohnungen gesamt:		295	
Wohnbaulandbedarf (in ha):		15,6	

Dem Bedarf gegenüberzustellen, sind die sog. Innenentwicklungspotenziale, bestehend aus bekannten Brachflächen und unbebauten Grundstücken innerhalb des Siedlungszusammenhangs sowie erkennbar untergenutzte oder leerstehende Gebäude. Weiterhin einzubeziehen, sind bereits für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die hier überplante Fläche fällt aus kommunaler Sicht unter dieses Flächenpotenziale, so dass die vorliegende Planung grundsätzlich im Rahmen der Innenentwicklungspotenziale zu werten und entsprechend zu entwickeln ist. Ein ausreichender Bedarf ist aus Sicht der Stadt Uffenheim gegeben.

Dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von bis zu ca. 18,7 ha (oberes Szenario) sind die im Stadtgebiet identifizierten Innenentwicklungspotenziale gegenüberzustellen. Die Stadt Uffenheim hat im Rahmen der kommunalen Flächenmanagementstrategie Flächen im Siedlungszusammenhang erfasst, die im Sinne der Innenentwicklung vorrangig zu entwickeln sind. Die hier überplante Fläche (ca. 0,35 ha) ist als ein Baustein dieser Potenzialflächenentwicklung zu verstehen. Mit ihrer Entwicklung wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) sowie dem Ziel LEP 3.2 Rechnung getragen. Ein Rückgriff auf Außenbereichsflächen ist für diesen Teilbedarf nicht erforderlich.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich in zentraler Lage von Uffenheim.



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes Kartendarstellung: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Osten: durch Wohnbauflächen von Uffenheim
- im Süden: durch Wohnbauflächen von Uffenheim
- im Westen: durch Wohnbauflächen von Uffenheim
- im Norden: durch die „Alte Bahnhofstraße“, klassifiziert als Staatsstraße St2256

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Fl.Nrn. 3507, 3508 und 3508/4 jeweils Gem. Uffenheim. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 0,35 ha überplant. In den Geltungsbereich wurde die Fläche einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung erforderlich sind.

5. Bestehende Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

Die Planungsflächen werden aktuell im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets bereits überwiegend als Wohnbauflächen sowie als gemischte Bauflächen genutzt. Es sind bauliche Anlagen im Plangebiet vorhanden, die aber sukzessive rückgebaut werden sollen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet bereits Wohnbauflächen dar. Auch im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan sind die überplanten Flächen als Wohnbauflächen festgesetzt.

5.2 Topografie

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Südosten nach Nordwesten geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 100 m fällt das Gelände dabei um ca. 2,9 m nach Nordwesten.

5.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die am Nordrand verlaufende „Alte Bahnhofstraße“. Von dort besteht Anschluss an die Bahnhofstraße. Alte Bahnhofstraße sowie die nach Osten verlaufende Bahnhofstraße sind zudem als Staatsstraße (St2256) klassifiziert ist. Im weiteren Verlauf kann die Bundesstraße B 13 und über diese weiter örtliche sowie überörtliche Straßen erreicht werden.

Entlang der „Alten Bahnhofstraße“ verläuft straßenbegleitend bereits ein Gehweg. Der Radverkehr wird in diesem Bereich über die „Alte Bahnhofstraße“ abgewickelt. Auf der naheliegenden „Bahnhofstraße“ sowie der „Alten Bahnhofstraße“ kommen örtliche sowie überörtliche Wander- und Radwege zum Liegen.

Die nächste ÖPNV-Anbindung, die Haltestelle Hedwigsruh, befindet sich ca. 60 m nordwestlich des Planungsgebietes, von dort besteht Anschluss an die Buslinien 142 und 838 in Richtung Schulzentrum und Ulsenheim. Der Bahnhof von Uffenheim befindet sich ca. 700 m nordöstlich des Planungsgebietes.

5.4 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist ggf. die Erstellung neuer entsprechender Einrichtungsforderlich. Aktuell bestehen Hausanschlüsse für zwei Wohngebäude, die durch die vorliegende Planung aber geändert werden müssen.

In der „Alten Bahnhofstraße“ sind alle relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen für das Planungsgebiet bereits enthalten. Die Stadtwerke Uffenheim sind für die Versorgung mit Wasser und Strom zuständig, außerdem besteht die Anschlussmöglichkeit an das Gasnetz der N-ERGIE Netz GmbH.

Im Bereich des Gehwegs an der Alten Bahnhofstraße sowie dem östlich verlaufenden Gehweg befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom.

5.5 Denkmäler

Der bayerische Denkmaltatlas zeigt für das Plangebiet zum aktuellen Zeitpunkt weder ein Boden- noch ein Baudenkmal. Im Westen des Plangebietes, in ca. 135 m Entfernung, ist ein Baudenkmal (Wohnhaus aus 1914) kartiert. Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet sind nicht vorhanden.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop sowie Landschaftsbild

Die Vegetation im Planungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die bestehenden Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie die Gartenflächen der umgebenden Wohnhäuser geprägt. Es befinden sich keine kartierten Biotop oder Ökokontoflächen im Planungsgebiet. Prägenden landschaftliche Naturstrukturen sind ebenfalls nicht vorzufinden.

Relevanten Schutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht zu verzeichnen. Weite Flächen des Stadtgebiets, außerhalb der bebauten Siedlungsflächen, sind als Vogelschutzgebiet „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft NÖ Würzburg“ festgesetzt.

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zuzuordnen. Die potenzielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet wird gemäß Daten des Landesamtes für Umwelt als F3b Waldzist-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald beschrieben. Auf Grund der bisherigen Siedlungsnutzung auf den Flächen des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die mittlere Lufttemperatur im Sommerhalbjahr wird mit 14°C – 15°C und 3°C – 4°C im Winterhalbjahr beschrieben. Die mittlere Niederschlagshöhe im Sommerhalbjahr beträgt 300 – 350 mm und 200 – 250 mm im Winterhalbjahr.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden maximal durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als maximal als durchschnittlich einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet „Gollhofen“ befindet sich über 850 m östlich des Geltungsbereichs.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich des oberen Muschelkalks. Gemäß geologischer Karte Bayern ist die Planungsfläche den Fränkischen Platten zuzuordnen. Als Bodenart ist fast ausschließlich (Para-)Rendzina, selten Terra fusca-Rendzina aus Schuttlehm bis -ton bis Tonschutt (Kalkstein) über Kalkstein vorzufinden.

Die Baugrundeigenschaften werden mit „überwiegend veränderliche feste Gesteine wechselnd mit Festgesteinen“ beschrieben.

Als allgemeiner Baugrundhinweis wird im Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt ausgeführt, dass der Baugrund oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich sein kann. Staunässe ist möglich. Z. T. können besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Grabbarkeit wird im ersten Meter mit oft nicht grabbar, ab dem zweiten Meter mit sehr schwer / nicht grabbar beschrieben.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte L6V eingeordnet. Die Acker- und die Grünlandzahl wird jeweils 45 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als leicht überdurchschnittlich einzustufen. Allgemein ist festzustellen, dass die Böden im Bereich Uffenheim generell über dem mittelfränkischen Durchschnitt liegen.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. DIN 19371 und §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371). Beim Aufbringen von Materialien auf durchwurzelbare Bodenschichten sind aufgrund der hohen Acker- und Grünlandzahlen die besonderen Vorgaben des § 7 BBodSchV zu beachten.

Direkt im Planungsgebiet bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Das nächste Gewässer befindet sich nördlich der überplanten Flächen mit dem Metzgersgraben, der im weiteren Verlauf im Norden in die Gollach mündet.

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit können nicht gesichert getätigt werden, es liegt aktuell noch kein Bodengutachten dazu vor. U. U. kann eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone realisiert werden.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch im oberen Muschelkalk. Die hydrogeologischen Eigenschaften werden als Kluft-(Karst-)Grundwasserleiter mit geringer Verkarstungsneigung und geringer bis mäßiger Gebirgsdurchlässigkeit beschrieben.

5.8 Altlasten und Kampfmittelbelastung

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamts Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Hinweise auf Kampfmittelbelastungen liegen nicht vor.

5.9 Immissionen

An das Planungsgebiet grenzt im Norden an die „Alte Bahnhofstraße“ sowie an die als Staatsstraße klassifizierte „Bahnhofstraße“ an. Hieraus können Immissionen aus Verkehrslärm entstehen.

Im städtebaulichen Umfeld sind überwiegend Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen vorzufinden. Daraus resultieren die üblichen Immissionen aus den Siedlungsnutzungen.

5.10 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonden ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Voraussichtlich ist aus Gründen des Grundwasserschutzes mit einer Begrenzung der Bohrtiefe auf ca. 60 m zu rechnen. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Grundwasserpumpen nur nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls zulässig. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich.

Die Sickerwasserrate liegt mit 100 bis 150 mm deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 20 m Tiefe wird mit > 1,4 bis 1,6 W/mK angegeben.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich, bedürfen aber u.U. einer Prüfung des Einzelfalls. Details sind durch den späteren Bauherrn in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen. Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig.

Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim zur Genehmigung vorzulegen. Es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den

Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständige Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die Untere Wasserbehörde. Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die Untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet wird die Nutzung als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die bisher bereits bestimmte Nutzungsart wird fortgeschrieben und im Sinne der Nachverdichtung im Bestand unter Berücksichtigung der veränderten Vorgaben und Rahmenbedingungen fortgeschrieben.

Hiermit soll ein Beitrag zu Schaffung zusätzlichen Wohnraums und hiermit zur guten Durchmischung der Altersstrukturen in Uffenheim geleistet werden. Es wird eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung im innerörtlichen Umfeld vorgenommen. Die festgesetzte Nutzungsart orientiert sich an den bereits im Umfeld im Wesentlichen ausgeübten und planungsrechtlich auch schon festgesetzten überwiegenden Nutzungsart.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 0,35 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,35 ha	100,0 %

Nachweis des Kriteriums festgesetzte GRZ < 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Satz BauGB:

Das Planungsgebiet umfasst einen Geltungsbereich von 0,35 ha, so dass das maßgebliche Flächenkriterium von 2,0 ha schon im Ausgangswert unterschritten wird.

6.3 Erschließungskosten

Mit Aufstellung des Bebauungsplans sind keine unmittelbaren Erschließungskosten für die Stadt Uffenheim zu erwarten. Die erforderlichen inneren privaten Erschließungsanlagen werden durch den konkreten Vorhabenträger erstellt.

Die erforderlichen Infrastrukturanschlüsse sind im Bereich der „Alten Bahnhofstraße“ bereits vorhanden, von dort hat der Vorhabenträger die Erschließung selbst für das Planungsgebiet sicherzustellen. Die hierfür anfallenden Kosten betreffen den Vorhabenträger selbst und sind durch diesen zu leisten.

Kosten für eine mögliche Niederschlagswasserableitung sind ebenfalls durch den Vorhabenträger zu tragen.

Kosten für die Stadt Uffenheim fallen daher aller Voraussicht nach nicht an.

Details werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gesondert geregelt. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags (§ 11 BauGB) sind insbesondere zu regeln die Sicherstellung der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzgebot, Dachbegrünung) sowie die Kostenerstattung für planungsbedingte Aufwendungen der Stadt Uffenheim. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags soll vor Satzungsbeschluss erfolgen.

7. Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Weiterentwicklung der Flächen in zentraler Lage von Uffenheim getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Planung wird für den Bereich der Siedlungsnutzung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation, der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, beachtenswertes städtebauliches Umfeld, Emissionen im Umfeld etc.) als vertretbar zu erachten. Sie entspricht zudem der grundsätzlich für den überplanten Bereich bereits festgesetzten Nutzungsart.

Sie ermöglicht angemessen die Umsetzung des planerischen Zieles ein kurz- und mittelfristig verfügbares Angebot an zusätzlichen Wohnbauflächen für den erkennbaren Bedarf aus Zuzug nach Uffenheim zu schaffen. Die Planungen arrondieren in angemessener Weise die bereits vorhandenen Baustrukturen entlang der „Alten Bahnhofstraße“ und ermöglichen eine verträgliche Nachverdichtung innerhalb des Bestandes.

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO), auch ausnahmsweise, ausgeschlossen. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen. Mit der geplanten Bebauung soll die Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnbauflächen zum dauerhaften Aufenthalt geschaffen werden und potenzielle Konflikte aus den genannten ausgeschlossenen Nutzungen vermieden werden.

Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist das geplante Wohnbaugebiet aufgrund des geplanten Gebietscharakters und der umliegenden Nutzungen als nicht geeignet anzusehen, es bestehen zudem hinreichende alternative Entwicklungsmöglichkeiten für entsprechende Betriebe im Stadtgebiet von Uffenheim.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes in allgemeinen Wohngebieten sind aus Sicht der Stadt Uffenheim nicht richtig angeordnet.

Tankstellen sind an den klassifizierten Straßen in Uffenheim bereits vorhanden, so dass in Abwägung aller Belange eine Nutzung des Planungsgebiets für Tankstellen auszuschließen war. Ausgenommen vom Ausschluss von Tankstellen wurden explizit gewerbliche Elektrotankstellen. Diese dienen der Förderung der Elektromobilität und sollen dazu beitragen, dass auch Besucher der neuen Siedlungsstrukturen die Möglichkeit haben, ihre Fahrzeuge dort laden zu können. Da von Elektrotankstellen im Regelfall keine wesentlichen Emissionen oder Gefahren ausgehen, ist die Zulässigkeit in der Gesamtabwägung als vertretbar zu erachten. Private Elektroladestationen auf den Privatflächen gelten nicht als „Tankstelle“ im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h. es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen daher Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie für Teilflächen auch in Form einer Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter versiegelter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden. Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte private Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Es wird mit der Planung für die im Planblatt bestimmten Baufenster eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem in der BauNVO bestimmten Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete. Somit ist bereits grundsätzlich von einer verträglichen Bodenversiegelung auszugehen.

Mit der gewählten GRZ wird sichergestellt, dass genügend Fläche für die Freiflächengestaltung und natürlichen Belange unversiegelt bleibt

Gesondert regelungsbedürftig war der Umgang mit der durch bauliche Nebenanlagen sowie Stellplätze und Tiefgaragen entstehenden Bodenversiegelung. § 19 Abs. 4 BauNVO regelt grundsätzlich, dass durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO (z. B. Stellplätze, Zufahrten, unterirdische Anlagen u. ä.) die festgesetzte GRZ um max. 50 % überschritten werden darf. Ein Höchstmaß von 0,8 darf dabei nicht überschritten werden. Insbesondere die Flächen für den ruhenden Verkehr benötigen heutzutage ein höheren Flächenbedarf ab.

Um hier eine angemessene Verhältnismäßigkeit der sich aus diesen Anlagen ergebenden zusätzlichen Flächenversiegelungen und dem Anspruch an unversiegelten Flächen zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige GRZ bis zu einem Gesamtmaß von 0,75, bezogen auf die maßgebliche Grundstücksfläche, überschritten werden darf. Hiermit soll insbesondere die Errichtung von kompakten Tiefgaragen ermöglicht werden. Die aus der zugelassenen Überschreitung zunächst entstehenden weitergehenden Bodenversiegelung können aus planerischer Sicht hinreichend durch die versickerungsfähige Ausführung von Stellplätzen sowie die Begrünung der nicht überbauten Teile der Tiefgarage ausgeglichen werden. Insbesondere durch die kompakte Anordnung von Tiefgaragen kann insgesamt auf das angestrebte verdichtete Bauen hingewirkt werden. Unverhältnismäßige Auswirkungen auf die Belange des Schutzgutes Boden sind nicht zu erwarten. Für das Schutzgut wichtige Teilbereiche wurden zudem durch die Festsetzung von Flächen mit Pflanzgebot von einer Überbauung ausgenommen. Zudem gleichen die Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen die zusätzlichen Versiegelungen aus. Den Maßgaben des Bodenschutzes ist somit angemessen Rechnung getragen.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für die Teilflächen des Planungsgebietes jeweils eine max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sowie eine maximal zulässige Vollgeschosszahl festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. Die nun festgesetzten Geschossflächenzahlen wurden in Abhängigkeit von den getroffenen Festsetzungen zur GRZ sowie den Festsetzungen zur maximal zulässigen Vollgeschossanzahl unter Berücksichtigung der Bestandsverhältnisse getroffen.

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete und gewährleistet eine verträgliche Bebauung der überplanten Flächen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung von max. zulässigen Vollgeschosse und zusätzlich über maximal zulässigen Gesamthöhen der Gebäude geregelt.

Als max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse wurde das Höchstmaß von drei Vollgeschossen im nördlichen Teil und zwei Vollgeschossen im südlichen Teil bestimmt. Die Verträglichkeit mit dem Umfeld bleibt dabei gut gegeben und berücksichtigt die topografischen Verhältnisse mit dem nach Norden abfallenden Gelände.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich hierbei gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO, zurzeit Fassung vom 22.12.2025, nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung. Dort heißt es: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen regelt jedoch im städtebaulichen Sinn nicht hinreichend die Höhenentwicklung der Gebäude. Insbesondere aufgrund der topografischen Verhältnisse, ist es städtebauliche Sicht zur verträglichen Gesamtentwicklung der neuen Bebauungen im Umfeld erforderlich, Maßgaben zur Höhenentwicklung der Gebäude zu treffen.

Dies gewährleistet eine verträgliche Gesamthöhenentwicklung und vermeidet eine übergezügliche Höhenentwicklung der Gebäude. Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen werden daher Maßgaben für die max. zulässigen Gebäudehöhen getroffen.

Für die Bestimmung des oberen Bezugspunkts für die max. Gebäudehöhe ist entsprechend der Dachform zu differenzieren. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 5 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung bei Flachdächern ohne Attika als höchster Punkt des Gebäudes bzgl. der zulässigen Gebäudehöhen. Bei geneigten Dächern (auch Pultdächern) wird die zulässige max. Gebäudehöhe bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen.

Unter Berücksichtigung der Topografie und der zulässigen Vollgeschosse in Abhängigkeit von der Dachform wurden daher folgende Differenzierung vorgenommen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach im Bereich der Baufenster WA 1 und WA 2 eine maximale Wandhöhe von 7,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. In den Baufenstern WA 3 bis WA 5 sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 10,50 m zulässig.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach sind im Bereich der Baufenster WA 1 und WA 2 eine Traufhöhe von maximal 6,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m über dem Bezugspunkt nicht zu überschreiten. In den Baufenstern WA 3 bis WA 5 sind eine maximale Traufhöhe von 7,50 m und eine Firsthöhe von 12,50 m zulässig.

Um das städtebaulich verträgliche Einfügen in das Umfeld unter Berücksichtigung des natürlichen Geländes zu gewährleisten, sind für die festgesetzten Gebäudehöhen untere Bezugspunkte im Rahmen des Bebauungsplans zu bestimmen. Im vorliegenden Fall wurden hierfür absolute Höhenangaben gewählt, welche sich an der bestehenden Topografie orientieren.

Die festgesetzten Bezugshöhen für die maximal zulässige Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Bezugshöhen über Normalhöhennull (ü. NHN, DHHN 2016 Status 170) festgesetzt.

Es erfolgte eine Differenzierung in Abhängigkeit der Lage der Teilbaufelder im Plangebiet und der jeweiligen individuellen Topografie an diesen Stellen. Zur Visualisierung der natürlichen Geländeentwicklung sind im Planblatt die jeweiligen Bestandshöhen als Höhenschichtlinien mit abgebildet. Entsprechend des nach Norden abfallenden Geländes wurde für die Baufenster WA 1 und WA 2 als Bezugshöhe über NHN das Maß von 324,00 m bestimmt. Im Bereich der Baufenster WA 3 bis WA 5 wurde die Bezugshöhe über NHN von 321,00 m festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung fügen sich angemessen in das Umfeld ein. Während im südlichen Teil die Bebauungshöhen an den Bestandsstrukturen der Goethestraße orientiert sind, erfolgt im nördlichen Teil die Aufnahme der Bestandshöhenstrukturen des Umfeldes der Alten Bahnhofstraße.

Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen und teilweise auch Baulinien definiert. Diese bilden die Baufenster, innerhalb deren die im Bebauungsplan dargestellten baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baufenster wurde so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sowie den bestehenden Straßen gewahrt werden. Mit den festgesetzten Baufenstern wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfelds gewährleistet.

Für die Gebäude im Bereich der Baufenster WA 3 bis WA 5 wurde zusätzlich Baulinien festgesetzt. Diese Baulinien sollen ausreichende Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden sicherstellen. Bereits im Bestand haben die Gebäude in diesem Bereich keine ausreichenden bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände. Durch die nun getroffenen Festsetzungen in diesem Bereich erfolgt eine planungsrechtliche Regelung mit der auf eine flächenminimierte Anordnung hingewirkt werden kann, gleichzeitig aber auch eine übermäßige Bebauung des Plangebietes ausgeschlossen werden. Die Belange der Nachbarschaft hinsichtlich der Ansprüche an Belichtung, Belüftung und Besonnung bleiben gewahrt. Die nötigen Brandabstände von mind. 5 m zwischen den Gebäuden bleiben gewahrt. Somit sind aus den getroffenen Festsetzungen keine nachteiligen Auswirkungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

Entsprechend der Gestaltungsmöglichkeiten der BauNVO in Zusammenhang mit Baulinien wurden aus städtebaulichen Gründen Überschreitungen der Baulinien ausgeschlossen. Dies ist nötig, da einerseits eine Grenznahebebauung im Bestand keine weiteren (auch geringe) Überschreitungen mehr zulässt und im Neubaubereich Überschreitungen die nötigen Brandabstände unterschreiten aber auch Konflikte mit nötigen Feuerwehrezufahrten erzeugen könnten.

Unterschreitungen der Baulinien bis zu maximal 0,75 m wurden als zulässig bestimmt, da hieraus keine nachteiligen städtebaulichen Entwicklungen zu erwarten sind.

Gesondert geregelt wurde die Verortung von Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster, jedoch nicht innerhalb notwendiger Rettungswege und den festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot errichtet werden. Hiermit wird

sichergestellt, dass notwendige Nebenanlagen an geeigneten Stellen im Plangebiet flexibel realisiert werden können, aber zwingend von Bebauungen freizuhaltende Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Ebenfalls städtebaulich gesondert regelungsbedürftig war die Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen im Plangebiet. Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig, um eine städtebaulich kompakte Bauweise und ausreichend nicht mit Gebäuden überstellte Flächen sicherzustellen. Für Stellplätze war es als vertretbar anzusehen, diese auch außerhalb der eigentlichen Baufenster in gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze städtebaulich geordnet zuzulassen.

Da davon auszugehen ist, dass mit den Maßnahmen eine nicht unerhebliche Anzahl von nachzuweisenden Stellplätzen erforderlich wird, war es zur städtebaulich geordneten Entwicklung erforderlich Maßgaben zur Errichtung von Tiefgaragen zu treffen. Tiefgaragen sind daher nur innerhalb der Baufenster und der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Hiermit wird eine städtebaulich verträgliche Verteilung der Nutzungen im überplanten Gebiet sichergestellt.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen wird grundsätzlich eine erkennbar höhere Bebauung der Flächen als im bestehenden Planungsrecht ermöglicht. Diese Nachverdichtung im Bestand wurde sorgsam abgewogen und hier den Belangen der Innenentwicklung der Vorrang gegeben. Hiermit kann zum Teil auf Flächenentwicklungen in Randbereichen verzichtet werden und hier mit der Anteil der Erstinanspruchnahme von Flächen für die Siedlungsnutzung reduziert werden. Die Belange der Nachbarschaft bleiben umfassend beachtet. Die Maßgaben des Abstandsflächenrechts der BayBO sichern die Ansprüche des Umfeldes an Belichtung, Belüftung und Besonnung. Die Anordnung nötiger Flächen für den ruhenden Verkehr kann hinreichend verträglich für das Umfeld realisiert werden.

Insgesamt sind auch unter Berücksichtigung der nun zugelassenen Nachverdichtung keine wesentlich anderen Auswirkungen als im Bestand zu erwarten.

Für das Planungsgebiet wurde weiterhin die offene Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Gebäude sind daher mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Maßgabe war nötig, dass die geplante Nachverdichtung verträglich mit dem städtebaulichen Umfeld bleibt.

7.3 sonstige Bauvorschriften

Aufgrund der topografischen Verhältnisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet zu Durchströmungen durch wild abfließendes Niederschlagswasser kommt. Details hierzu können dem Abschnitt 10 entnommen werden. Um hier entsprechend auf Ebene des Planungsrechts den Herausforderungen zu begegnen, wurde festgesetzt, dass Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die in das Gelände einschneiden oder in der Abflussrichtung von wild abfließendem Niederschlagswasser errichtet werden, konstruktiv so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Gebäuden, die ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Für Versorgungsleitungen wurde aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild festgesetzt, dass Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) unterirdisch zu verlegen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

7.4 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich. Im Regelfall ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben hier von der Anwendung der Wärmepumpentechnik auszugehen.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die Gebäude benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellmengen.

Im Planungsgebiet sollen voraussichtlich Gebäude mit Flachdächern errichtet werden. Diese sind prädestiniert für eine Doppelnutzung im Sinne der Energieeffizienz. Sie eignen sich in der Regel hervorragend für die Errichtung von PV-Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Entsprechende Anlagen können, je nach ausgeführter Größenordnung, zum Teil den gesamten Eigenbedarf an Strom decken. Aktuell bestehen technische Beschränkungen in der Einspeisemöglichkeit des erzeugten Stroms. Anlagen sollten daher mit entsprechenden Pufferanlagen (Speichern) ausgestattet werden, um Stromspitzen für den späteren Eigenverbrauch zurückzuhalten. Gesonderte Regelungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht erforderlich. Die gesetzliche Vorgabe, insbesondere aus dem GEG sind als ausreichend zu erachten.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen.

Den Belangen der Energieeinsparung wird damit hinreichend Rechnung getragen.

7.5 Verhältnis zum bestehenden Planungsrecht

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die städtebaulichen Entwicklungsziele für das Planungsgebiet neu definiert. Die planungsrechtlichen Festsetzungen, des Ur-Bebauungsplans einschl. der rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Goethestraße“ treten zu diesem Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans für den Geltungsbereich außer Kraft.

Das mit der vorliegenden Planung geschaffene Planungsrecht verdrängt für diesen Geltungsbereich die Maßgaben der bisherigen Bebauungspläne. Der BVerwG hat diese Vorgehensweise bereits 1990 so bestätigt (Vgl. Urteil v. 10.08.1990 4 C 3.90, juris Rdnr. 21). „Es gilt auch für Bebauungspläne der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt; denn das gewünschte und auch gebotene Ergebnis der Widerspruchsfreiheit planerischer Festsetzungen wird durch die Rechtsfolge dieser ungeschriebenen Rechtsregel (lex posterior derogat legi priori) erreicht.“ (Zitat aus einem Urteil des Hessischen VGH v. 08.05.2018 - 4 C 1041/16.N).

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist im Bestand über die „Alte Bahnhofstraße“ erschlossen. Zur Gewährleistung für die aus den Planungen zu erwartenden Verkehrsbeziehungen ist diese als ausreichend anzusehen.

Von der „Alten Bahnhofstraße“ besteht Anschluss an die „Bahnhofstraße“, die zudem als Staatsstraße klassifiziert ist. Von dort können weitere örtliche sowie überörtliche Straßen erreicht werden. Die äußere Erschließung ist damit ausreichend sichergestellt.

Die Alte Bahnhofstraße ist als Staatsstraße klassifiziert. Sie befinden sich im Erschließungsbereich der Staatsstraße (OD-E). Die Bauflächen befinden sich zudem im Nahbereich zum Knotenpunkt mit der Bahnhofstraße. Im Bebauungsplan wurde daher durch die Festsetzung eines Zufahrtsbereiches geregelt, dass Grundstücksein- und Ausfahrten nur dort erfolgen, wo sie auch im Bestand bereits gefährdungsminimierend möglich waren. Im direkten Bereich des Knotenpunktes wurde die Errichtung von Ein- und Ausfahrten

per Festsetzung ausgeschlossen. Der Bereich orientiert sich an den bestehenden Grundstückszufahrten von der Alten Bahnhofstraße.

Nachteilige Auswirkungen auf den Knotenpunkt sind daher nicht zu erwarten. Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Baugebiet selbst sind als gering einzustufen und können verträglich über die geplanten Zufahrten abgewickelt werden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Planungsgebietes kann ausgehend von der geplanten neuen Anbindung an die „Alte Bahnhofstraße“ privatrechtlich hergestellt werden. Eine Notwendigkeit zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen oder verbindlichen Festsetzung von privaten Verkehrsflächen besteht nicht.

Von der Festsetzung weiterer innerer öffentlicher Erschließungsflächen kann daher abgesehen werden. Das Planungsgebiet umfasst nur die Wohngebietsflächen sowie die notwendigen Außenanlagen und Stellplätze, sodass in Abwägung aller Belange auf weitergehende gesonderte öffentliche innere Erschließung verzichtet werden kann.

Die Details der inneren Objekterschließungen werden im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung des Nutzers geregelt.

Ruhender Verkehr

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall für die konkret geplante Nutzung durch die Bauherrenschaft nachzuweisen (Stellplatznachweis). Grundlage für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Stadt Uffenheim (z. Zt. F. v. 01.10.2025).

Stellplätze sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen (z. B. aus Gründen des Grundwasserschutzes) aus Gründen des Klimaschutzes sowie der Vermeidung negativer Auswirkungen aus Starkregenereignissen, in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen und Behindertenstellplätze. Hiermit soll ein Beitrag zur Minimierung des Regenwassereintrages in die öffentliche Entwässerungsanlage und der Rückführung von Wasser in den lokalen Wasserhaushalt geleistet werden.

Als versickerungsfähige Ausführung gelten z. B. Ausführungen mit Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteine mit einem Fugenanteil von mind. 30 % oder der Infiltrationsbeiwert k_i des Oberbaus muss mindestens $3 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ und eine Wasserdurchlässigkeit von $k_f \geq 5 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ gewährleisten.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Entlang der „Alten Bahnhofstraße“ verläuft straßenbegleitend bereits ein Gehweg. Der Radverkehr wird in diesem Bereich über die „Alte Bahnhofstraße“ abgewickelt. Auf der naheliegenden „Bahnhofstraße“ sowie der „Alten Bahnhofstraße“ kommen örtliche sowie überörtliche Wander- und Radwege zum Liegen. Östlich des Plangebietes verläuft ein Fußweg der Stadt Uffenheim. Die äußere Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ist daher als ausreichend zu erachten. Im Inneren des Plangebietes kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass insbesondere die Fußgängerführung sicher auf den privaten Wegeflächen im Mischverkehr erfolgen kann.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung der Planungen aufgrund der innerörtlichen Lage auch ein Augenmerk auf die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gelegt werden sollte. Hiermit kann ein Beitrag zur Änderung des Modal-Split und somit zur Mobilitätswende geleistet werden.

Die nächste ÖPNV-Anbindung, die Haltestelle Hedwigsruh, befindet sich ca. 60 m nordwestlich des Planungsgebiets, von dort besteht Anschluss an die Buslinien 142 und 838 in Richtung Schulzentrum und

Ulsenheim. Der Bahnhof von Uffenheim befindet sich ca. 700 m nordöstlich des Planungsgebiets. Die ÖPNV-Erschließung ist somit als ausreichend zu erachten.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann aller Voraussicht nach nur über die „Alte Bahnhofstraße“ gewährleistet werden. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen werden durch die Baumaßnahmen voraussichtlich nicht erwartet.

Aufgrund der Nähe des Baufeldes zum Knotenpunkt Alte Bahnhofstraße/Bahnhofstraße und der Funktion beider Straße als klassifizierte Staatstraßen ist eine frühzeitige Abstimmung der Bauabwicklung mit dem Straßenbaulastträger von Nöten. Es werden für die Baustellenabwicklungen entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen erforderlich, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den umgebenden Straßen nicht zu gefährden. Es wird daher empfohlen mittels eines verbindlichen Baustellenabwicklungskonzepte frühzeitig darauf hinzuwirken, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist. Es kann auf Ebene der Bauleitplanung mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass eine geeignete und verträgliche Baustellenabwicklung möglich ist.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt, den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) folgend, im Trennsystem.

Das Schmutzwasser ist in die öffentlichen Mischwasserkanal in der „Alten Bahnhofstraße“ einzuleiten. Dieser besitzen noch ausreichend Kapazitäten für die Aufnahme des Schmutzwassers aus dem geplanten Baugebiet. Das Schmutzwasser wird von dort zur Zentralkläranlage im Norden von Uffenheim übergeleitet. Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die bestehende Entwässerungsanlage ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der zu erwartenden, im Verhältnis geringen, Mengen an häuslichem Abwasser besitzt.

Um der Forderung einer ortsnahen Versickerung bzw. Nutzung des innerhalb des Planungsgebietes anfallenden Niederschlagswasser zu einem gewissen Grad nachzukommen und gleichzeitig auch eine gewisse Pufferung von Niederschlagswasser innerhalb der einzelnen Bauflächen zu ermöglichen, werden verschiedenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgenommen. Stellplätze und Zufahrten sollen, wo möglich und zulässig, in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden. Flachdächer sollen möglichst als begrünte Dächer ausgeführt werden.

Anfallende Dach- und Oberflächenwässer sind getrennt von Schmutzwasser auf den privaten Grundstücksflächen zu fassen und, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Da aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht von einer vollständigen örtlichen Versickerung ausgegangen werden kann, war im Folgenden zu prüfen, ob eine Ableitung zu einer geeigneten Vorflut möglich ist. Dies ist im vorliegenden Fall mit dem nordwestlich verlaufenden „Metzgersgraben“ gegeben.

Aufgrund der nicht zu erwartenden vollständigen Versickerungsfähigkeit ist voraussichtlich eine Ableitung zur nächsten Vorflut zu realisieren. Dies kann im vorliegenden Fall durch Ableitung in den Metzgersgraben erfolgen. Für den Metzgersgraben liegen faktischen Überschwemmungsinformationen im Falle von Hochwasserereignissen vor. Bei der Ableitung in den Metzgersgraben ist daher darauf zu achten, dass die Hochwassersituation nicht verschärft wird. Eine Einleitung in den Graben ist daher im Idealfall erst nördlich der Bahnhofstraße (nördlich des Querungsbauwerkes) zu realisieren.

Es ist davon auszugehen, dass eine Einleitung nur gedrosselt erfolgen kann. Der Drosselabfluss ist hierbei gesondert in Abstimmung mit der Stadt, der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim und dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach im Rahmen des für eine Ableitung erforderlichen konkreten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu bestimmen. Aus den Vorgaben können sich ggf. zusätzliche Rückhaltevolumen im Plangebiet selbst ergeben.

Aufgrund der geplanten innerörtlichen verdichteten Bauweise muss davon ausgegangen werden, dass diese Rückhaltevolumen als unterirdischen Bauwerke unterhalb der Wege- und Stellplatzflächen errichtet werden müssen. Dies ist aber als vertretbar anzusehen.

Grundsätzlich kann aber auf Ebene des Bebauungsplans mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung unter Beachtung der Vorgaben des WHG umgesetzt werden kann.

Soweit eine Brauchwassernutzung von gesammeltem Niederschlagswasser vorgesehen wird, ist auf die Vorgaben der Wasserabgabesatzung der Stadt Uffenheim hinzuweisen. Diese regelt in § 5 Abs. 2 WAS zur Brauchwassernutzung folgendes:

Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser im Rahmen des Benutzungsrechts (§ 4) ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung verwendet werden. Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlangen der Stadt die dafür erforderliche Überwachung zu dulden."

Die dementsprechenden Verpflichtungen sind durch die konkreten Vorhabenträger zu beachten. Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt zudem gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt und die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Uffenheim ist zu beachten.

8.3 Versorgung

Für die Versorgung des Planungsgebietes sind teilweise neue Leitungen sowie Hausanschlüsse zu erstellen. Dies betrifft sowohl die Strom- und Wasserversorgung als auch die Breitband- und Telekommunikationsversorgung des Planungsgebietes.

Bestandsstromleitungen der Stadtwerke Uffenheim verlaufen entlang der „Alten Bahnhofstraße“. Für die Erschließung sind entsprechende Hausanschlüsse im Plangebiet herzustellen. In Abhängigkeit der konkreten Nutzungen ist ggf. individuell durch den Vorhabenträger zu prüfen, ob für die Versorgung eine zusätzliche Mittelspannungsversorgung erforderlich wird.

Für die Wasserversorgung durch die Stadtwerke Uffenheim sind teilweise neue Hausanschlüsse herzustellen, auch hier verlaufen die Bestandsleitungen entlang der „Alten Bahnhofstraße“.

Zur Telekommunikations- und Breitbandversorgung sind neue Anschlussleitungen zu erstellen. Hauptleitungen des Versorgers verlaufen im Norden des Planungsgebiets.

Versorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Die entsprechenden Versorger werden bei der Erschließungsplanung beteiligt und die koordinierte und wirtschaftliche Erschließung sichergestellt. Wo möglich wird versucht, gemeinsame Kabeltrassen zu realisieren und hierbei im Bereich bereits grundsätzlich notwendiger Erdbauarbeiten für Kanäle und Wasserleitungen zu nutzen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben, wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen, sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Versorgung des Plangebietes durch entsprechende Herstellung von Hausanschlüssen hinreichend gewährleistet werden kann.

8.4 Abfallentsorgung

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden.

Aufgrund der Tiefe der überbauten Flächen und dem Verzicht auf innere öffentliche Erschließungen wird es im vorliegenden Fall erforderlich sein, die Abfallbehältnisse am Tage der Abholung an der Alten Bahnhofstraße bereitzustellen. Eine Befahrung der überplanten Flächen durch die Entsorgungsfahrzeuge würde einen unverhältnismäßigen Flächenbedarf auslösen. Die Entfernung zwischen den möglichen Standorten der Behältnisse und den Bereitstellungsmöglichkeiten an der Alten Bahnhofstraße beträgt max. 65 m.

In der Abwägung zwischen den Flächenanforderungen für eine Befahrbarkeit des Plangebiets durch die Entsorger sowie den Aufwendungen der Bewohner zur Verbringung der Behältnisse war es im Ergebnis als vertretbar einzustufen, den Bewohner die entsprechende Verbringung aufzuerlegen. Bei den heutzutage üblichen Wohneigentumsgemeinschaften erfolgt diese Dienstleistung oftmals zudem durch einen Hausmeisterdienst, so dass auch aus diesem Grund von einer Verträglichkeit der Abwägung ausgegangen werden kann.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen.

Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

9. Denkmalschutz

Der bayerische Denkmaltatlas zeigt für das Plangebiet zum aktuellen Zeitpunkt weder ein Boden- noch ein Baudenkmal. Im Westen des Plangebietes, in ca. 135 m Entfernung, ist ein Baudenkmal (Wohnhaus aus 1914) kartiert. Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet sowie dem unmittelbaren Umfeld sind nicht vorhanden. Grundsätzlich befindet sich das Plangebiet aber im näheren Umfeld zur mittelalterlichen Stadtbefestigung von Uffenheim.

Allgemein gilt bzgl. des Bodendenkmalschutzes, dass alle zutage tretenden Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim, Konrad-Adenauer-Str. 1, 91413 Neustadt a. d. Aisch, Tel. 09161 / 92-0 zu melden sind. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

Auszug Bayerisches Denkmalschutzgesetz, BayDSchG. zuletzt geändert am 23.04.2026

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) *Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Laut Angaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist nicht mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Jedoch muss aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse bei ungünstigen Witterungsbedingungen mit dem Auftreten von aufstauendem Sickerwasser gerechnet werden.

Das Plangebiet ist zudem aufgrund der topografischen Verhältnisse mit dem nach Norden abfallenden Gelände grundsätzlich hinsichtlich der Gefahren aus Starkregenereignissen und wild abfließendem Niederschlagswasser zu bewerten. Grundsätzlich gilt, dass die Grundstückseigentümer sich aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen selbst, in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen müssen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse bzw. der zu erwartenden Versiegelung können bei Starkregenereignissen im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Insbesondere im Bereich der barrierefreien Anschlüsse an die Nutzungen (Eingangsbereiche) kann es je nach Gefälleausführung zu Wassereintritten kommen.

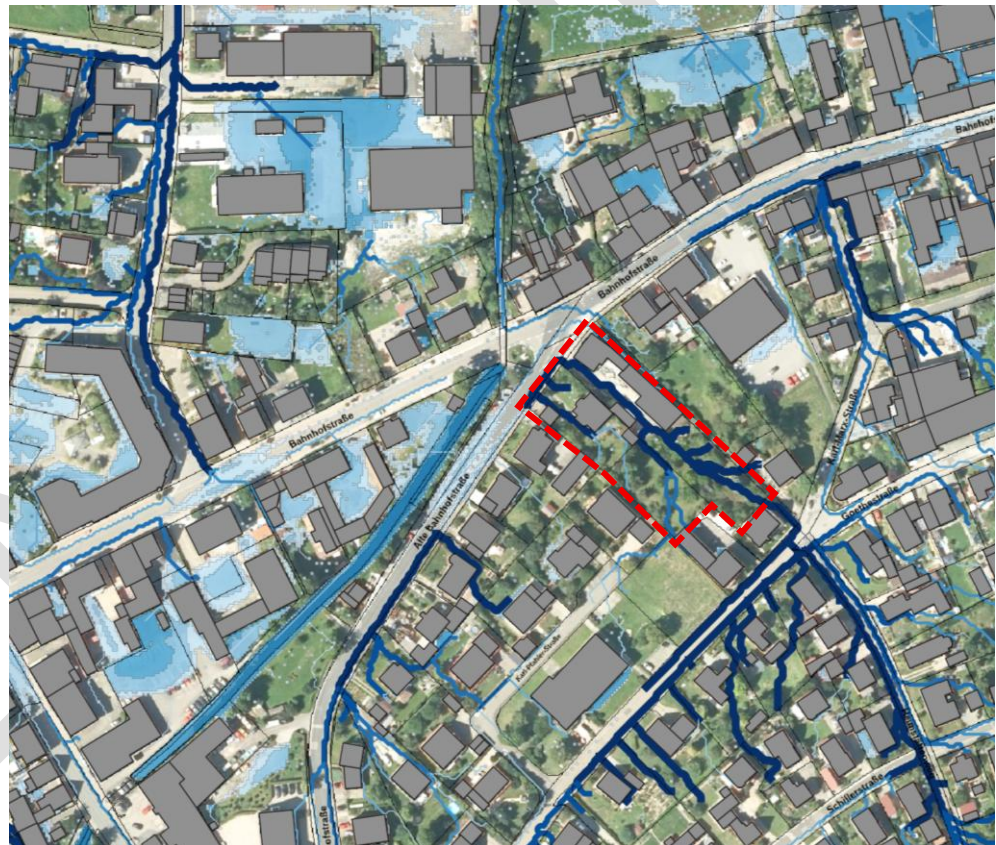
Das Austreten von Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen aus dem Planungsgebiet selbst wird durch die Minimierung des Versiegelungsgrades bestmöglich reduziert. Erhebliche Gefährdungen des städtebaulichen Umfelds sind nach aktueller Einschätzung nicht zu erwarten.

Es zeigt sich, dass durch das Plangebiet aufgrund der Topografie entsprechende Fließwege sind, welche sowohl bei der Planung der konkreten Vorhabenplanungen auf den Privatflächen zu beachten sind.

Unmaßstäbliche Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen (gelbe, orange und rote Linienelemente); © Darstellung Landesamt für Umwelt Bayern 2026 © Kartengrundlage (Luftbild) Bay. Vermessungsverwaltung 2026



Eine detaillierte Überprüfung der Fließwege hat diese Erstabschätzung der zuvor abgebildeten Karte der Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzflut bestätigt.



Unmaßstäbliche Darstellung der potenziellen Fließwege auf der Geländeoberfläche (blaue Linienelemente); © Darstellung Ingenieurbüro Christofori und Partner, 2026 © Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2026

Es zeigt sich konkret, dass aufgrund der topografischen Verhältnisse mit dem Abfließen von Niederschlagsereignissen über die überplanten Flächen zu rechnen ist. Insbesondere bei Geländeänderungen und der Anlage von Tiefgaragen ist daher im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf diese Risiken einzugehen und zu gewährleisten, dass hieraus keine Gefahren für die Bewohner selbst als auch für das Umfeld entstehen.

Diese Überprüfungen wurden bei der Planung berücksichtigt und die unter 7.4 erläuterte Vorgabe als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Bei geplanten Nutzungen ist hierbei insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass aus der Umnutzung von bisher unversiegelten Flächen im Planungsgebiet den bestehenden Unterliegern im städtebaulichen Umfeld kein zusätzliches Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen zugeleitet wird.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde hier bereits in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Dem Risiko von Gefährdungen von Gebäuden ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden.

Es wird angeraten, zur Vermeidung von Schäden aus unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser, geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantung, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Anfallendes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen kann durch Anpassung der Freiflächengestaltung nach bisherigem Kenntnisstand gefährdungsminimierend auf den privaten Flächen zurückgehalten werden. Abgesehen von der bereits benannten Festsetzung im Bebauungsplan sind auf dieser Ebene keine weiteren Maßnahmen nötig.

Auch während der Bauphase sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu treffen. Insbesondere nach Abnahme des Oberbodens kann ein verstärktes Abfließen von Oberflächenwasser eintreten.

Hieraus dürfen keine Gefährdungen der umliegenden Siedlungsstrukturen, insbesondere der niederliegenden Strukturen entstehen. Bei den Baumaßnahmen sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen in diese Richtungen, bspw. durch Herstellung von Schutzdämmen, gezielter Wasserleitungsgräben und die Herstellung von Rückhalteräumen vorzusehen. Im Zuge der Vorbereitung dieser Maßnahmen wird die Durchführung einer Risikoabschätzung hinsichtlich des Umfangs der Schutzmaßnahmen, des zugrunde zu liegenden Regenereignisses (Ereignishäufigkeit) und des Gefährdungspotentials angeraten.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Abschluss einer Elementarschadenversicherung, welche auch Schäden aus Starkregenereignissen beinhaltet, ratsam ist.

Zusätzlich zu den Gefahren aus Starkregenereignissen können für den nördlichen Teil des Plangebietes Gefahren aus Hochwasser des Metzgersgrabens bestehen. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet für den Metzgersbach ist aktuell nicht festgelegt. Da der Metzgersbach aber im Umfeld des Plangebiets die Bahnhofstraße unterquert, sind aus der Vergangenheit Einstauereignisse bekannt. Mögliche Gefahren aus Hochwasser sind daher analog der Bewertung für den Umgang mit Starkregenereignissen bei der Festlegung der Fußbodenoberkanten im Erdgeschoss, Kellerlichtschächte, Kellerfenstern, Souterrainwohnungen etc. zu beachten und in die planerischen Entscheidungen einzubeziehen.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein allgemeines Wohngebiet mit den zulässigen Nutzungen, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Feuerwehr Uffenheim mit ihren Ortsteilwehren hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist.

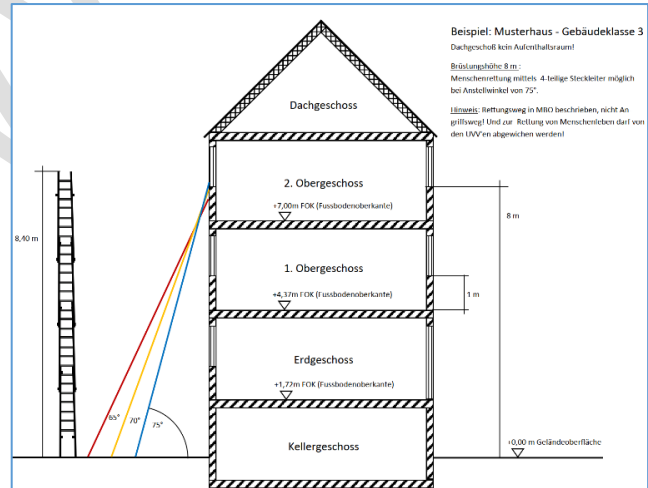
Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit max. drei Vollgeschossen vor. Die Feuerwehr Uffenheim verfügt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans über ein Hubrettungsgerät, so dass der zweite Rettungsweg über das Fahrzeug grundsätzlich sichergestellt werden kann.

Aufgrund der geplanten verdichteten Bebauung ist jedoch nicht abschließend sichergestellt, dass alle Flächen mit dem Hubrettungsgerät angefahren werden können. Soweit daher auf die Rettungsmittel der Feuerwehr in Form der vierteiligen Steckleiter für den Nachweis des zweiten Rettungswegs abgestellt wird, ist sicherzustellen, dass für die Anleiterung geeignete Anleiterstellen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung mit vorgesehen werden.

Nebenstehende Grafik verdeutlicht die nötigen Abstände für die Anleiterstellen in Relation zu den anzuleitenden Geschossen.

Übersteigt die notwendige Anleiterhöhe im Sinne des Art. 31 Abs. 3 BayBO ein Maß von 8,0 m über Gelände (Brüstungshöhe) Art. 31 Abs. 3 BayBO bzw. ist nicht mit der bei Feuerwehr Uffenheim maximal verfügbaren vierteiligen Steckleiter erreichbar, sind entsprechende Aufstellflächen für das Hubrettungsgerät der Feuerwehr Uffenheim vorzusehen oder ein zweites Treppenhaus oder ein Sicherheitstreppehaus notwendig.



Der Nachweis des zweiten Rettungsweges kann daher nicht ausschließlich auf die Rettungsmittel der Feuerwehr abgestellt werden, wenn die geplanten Gebäudehöhen die max. möglichen Anleiterhöhen für die Rettungsmittel der örtlichen Feuerwehr überschreiten.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Uffenheim beträgt ca. 420 m.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von 96 m³/h für 2 Stunden anzusetzen. Eine entsprechende Wasserleitung ist in der „alten Bahnhofstraße“ vorhanden.

Aktuell kann somit davon ausgegangen werden, dass die nötige Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz im Brandfall erfolgen kann. Ggf. ist im Zuge der konkreten Planungen mit der örtlichen Feuerwehr ein weiterer Hydrant im Plangebiet anzuordnen. Hierüber ist unter Berücksichtigung des konkreten Brandschutzkonzeptes zu befinden.

Die Löschwasserversorgung für das Planungsgebiet kann als gesichert erachtet werden.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die beplanten Flächen werden über die „Alte Bahnhofstraße“ erschlossen, von dort können die Flächen des Planungsgebiet über privaten Freiflächen erreicht werden. Somit ist eine Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen in allen Bereichen sichergestellt.

Die Entfernung der Gebäude zur öffentlichen Erschließungsstraße ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist. Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich wird, sind diese Flächen dann nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken und Brücken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Bei der Ausbildung der Baufenster wurden diese Vorgaben dahingehend berücksichtigt, dass eine hinreichende Befahrbarkeit sichergestellt werden kann.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld befinden sich Verkehrsflächen der „Alten Bahnhofstraße“ sowie Wohnnutzungen aus denen keine kritischen Wechselwirkungen resultieren. Das Risiko hierfür wird als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist überwiegend die Errichtung von Wohnbebauung Gebiet mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus den Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen. Solarmodule produzieren aber auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i. d. R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes.

Alle brandschutztechnischen Risiken der Nutzungen sind aufgrund der Komplexität individuell im Rahmen der Brandschutzplanung der geplanten Nutzung zu erfassen, zu bewerten und entsprechende Schutz- und Rettungsmaßnahmen zu ergreifen. Die daraus resultierenden Maßgaben und Auflagen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen zu beachten.

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Im Zuge der vermehrten Nutzung regenerativer Energiequellen für die Beheizung von Gebäuden wird oftmals auf Luftwärmepumpen zurückgegriffen. Die hierfür benötigten Wärmetausche werden häufig noch als Splitgerät mit Aufstellung im Freien realisiert.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind grundsätzlich auch Abluftanlagen sowie Klimaanlage als potenzielle Lärmquellen mit Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu erachten. Die hieraus resultierenden Auswirkungen sind entsprechend auf die zulässigen Maße zu minimieren.

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Immissionsort im Mischgebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 60 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 45 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend den Maßgaben in der TA-Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verklebungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch). Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mitzuerfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktueller Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der entsprechenden Vorgaben, ein ausreichender Immissionsschutz gegeben ist, so dass auf gesonderte Festsetzung im Rahmen der vorliegenden Planung verzichtet werden kann.

Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm:

Aus den zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet entstehen grundsätzlich Verkehrslärmbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Aufgrund der im Verhältnis geringen Plangebietsflächen ist aus den Planungen selbst mit kaum merklichen Veränderungen der bestehenden Verkehrslärmbelastungen zu rechnen. Es handelt sich um unmaßgebliche Verkehrsbelastungen aus den Planungen für das Umfeld.

Auf das Plangebiet selbst wirken ebenfalls Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm ein. Der durchschnittliche tägliche Verkehr auf der Staatsstraße ist in diesem Bereich mit 5070 Fahrzeugen (DTV 2021) angegeben. Der Schwerverkehrsanteil wird mit 416 Fahrzeugen benannt (Angaben BaySIS Kartenfenster, <https://www.baysis.bayern.de/VertiGISStudio/web/?app=7459fae58564488d941286506e8c1d35>, zuletzt eingesehen am 06.03.2026). Für das Jahr 2024 wird die Verkehrsmenge mit 5.412 Fahrzeugen angegeben.

Am Knotenpunkt Alte Bahnhofstraße / Bahnhofstraße ist eine Zählstelle der Staatsstraße verzeichnet. Im Bayerischen Straßeninformationssystem (BaySIS) ist für die Zählstelle 64279551 im Tagzeitraum im Nahbereich (Abstand von bis zu 25m) der Staatsstraße eine Verkehrslärmbelastung von 64,2 dB(A) angegeben. Im Nachtzeitraum (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) wird eine Belastung im Nahbereich von bis zu 57 dB(A) angegeben. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden deutlich überschritten. Auch die in der Abwägung anwendbaren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden deutlich überschritten. Die in der Rechtsprechung angewandten Grenzen zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden aber unterschritten.

Die Lärmbelastung wurde überschlägig anhand der im BaySIS veröffentlichten Verkehrsdaten bewertet. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung und der Möglichkeit passiver Schallschutzmaßnahmen wurde auf ein gesondertes schalltechnisches Gutachten verzichtet.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB war das Trennungsgebot des § 50 BImSchG zu berücksichtigen. Aufgrund der innerörtlichen Lage, der bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Geltungsbereich sowie der Tatsache, dass die Verkehrslärmbelastung eine Vorbelastung darstellt, ist eine Abweichung von den Orientierungswerten der DIN 18005 vertretbar).

Die überschlägig festgestellten Pegelwerte (64,2 dB(A) tags) liegen im Bereich der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete. Die planungsrechtliche Konfliktlösung erfolgt durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109:2018, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebäudeinneren sicherstellen.

In Rahmen der Abwägung zur Planung war daher zu prüfen, ob eine im Sinne des Immissionsschutzes der Bewohner verträgliche Entwicklung des Plangebietes möglich ist. Dies wurde grundsätzlich bejaht. Ein Verzicht auf die Planungen würde dem Ziel der Nachverdichtung im Bestand widersprechen. Zudem wäre auch im Bestand durch das bestehende Planungsrecht eine Entwicklung von Wohnnutzungen möglich gewesen. Die festgestellten Immissionsbelastungen bewegen zudem im Bereich der für gemischte Nutzungen (Mischgebiete) anwendbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) Tags. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) noch überschritten. Grundsätzlich wird bei einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von einer hinreichenden Verträglichkeit der Immissionen ausgegangen, da in Mischgebieten Wohnnutzungen allgemein zulässig und verträglich sind. Da aber insbesondere im Nachtzeitraum weitergehende Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zu erwarten sind, wurde in die Planungsabwägung zudem eingestellt, dass der erkannte Immissionskonflikt durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz verträglich regelungsfähig war.

Geprüft wurde zunächst, ob durch Herstellung aktiver Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwänden eine angemessene Konfliktlösung herbeigeführt werden könnte. Dies musste verneint werden. Lärmschutzwände oder Wälle lassen sich aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht realisieren. Da eine Bebauung (analog dem Umfeld) von bis zu drei Stockwerken zugelassen wird, hätten entsprechende Lärmschutzeinrichtungen Höhen von bis zu 8 m – 9 m haben müssen. Dies hätte zu städtebaulich inakzeptablen Auswirkungen auf das Ortsbild geführt. Die alternativ denkbaren Maßnahmen wie Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und Einbau von lärmindernden Fahrbahnbelägen scheiden in der Abwägung aus, da hier die Verantwortung bei der zuständigen Verkehrsbehörde des Landkreises bzw. beim Straßenbaulastträger liegen. Die Stadt Uffenheim hat hier keine Entscheidungsbefugnis, so dass diese Maßnahmen in der Abwägung nicht hinreichend sicher bestimmbar im Sinne der Umsetzbarkeit waren.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen daher nicht möglich waren, wurde im Weiteren geprüft, ob durch die Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst die Immissionskonflikte sicher gelöst werden können. Dies konnte als gegeben angesehen werden. Durch entsprechende schalldämmende Fenster, lärmorientierende Grundrissausbildung sowie ggf. der ergänzende Einsatz von schalldämmten Lüftungseinrichtungen kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass auch im Nahbereich der Staatsstraße verträgliche Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können.

Um dies abzusichern, wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen aufgenommen, welche den erforderlichen Schallimmissionsschutz absichern.

Demnach sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen über DIN Media GmbH, Berlin) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (2018)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs- stätten, Unterrichts- räume und Ähnliches;	Für Büroräume und Ähnliches
<i>gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB</i>	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten ist dabei: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raums S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit den Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren. Bei Schlafräumen sind ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 von $L_A \geq 58$ dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 45 dB(A) außen vor dem Fenster zur Nachtzeit schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierungen) nicht möglich sind.

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind hierbei wie Schlafräume zu beurteilen. Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schalldämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

Da davon auszugehen ist, dass ein Teil des notwendigen Stellplatznachweises durch in das Gelände integrierte Bereiche oder Tiefgaragen umgesetzt wird, sollte auf eine schalloptimierten Ausführung von Tiefgaragen und deren Zufahrt hingewirkt werden.

Tiefgaragenrampen sollten daher aus Gründen des Immissionsschutzes in eingehauster Ausführung umgesetzt werden. Wänden und Decke sollten mit einer schallabsorbierenden Bekleidung mit einem Absorptionsgrad von $\alpha \geq 0,8$ zur Reduzierung der Schallreflexionen ausgeführt werden. Fahrbahnoberflächen der Rampen sollten in Asphaltbauweise ausgeführt werden.

Tore und Rinne sind grundsätzlich entsprechend dem Stand der Technik zum Schallimmissionsschutz auszuführen.

In der Gesamtabwägung kann nach sorgsamer Abwägung davon ausgegangen werden, dass die sich aus Verkehrslärm ergebenden Immissionskonflikte angemessen berücksichtigt werden können.

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge oder, im Falle eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens, im Zuge der Planung der baulichen Anlagen durch den Bauherrn und seiner beauftragten Planer.

Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm:

Östlich der überplanten Flächen befindet sich ein Gewerbebetrieb. Aus den dortigen Nutzungen können grundsätzlich Immissionsbelastungen für das überplante Gebiet in Form von Gewerbelärm entstehen. Die maßgeblichen Emissionsorte des Betriebs befinden sich auf der Ostseite des Grundstücks. Gegenüber dem Plangebiet wirken die dazwischen liegenden Gebäude sowie Überdachung als Abschirmung. Wesentliche nach Westen, auf das Plangebiet direkt wirkende Emissionsorte sind nicht erkennbar. Zudem grenzen direkt westlich und südlich schutzbedürftige Wohnnutzungen an. Diese Immissionsorte liegen deutlich näher als das Plangebiet. Kritische Immissionsbelastungen an diesen Orten sind nicht bekannt. Es wird daher von einer Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der bestehenden Gewerbenutzung ausgegangen. Ebenso sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den zulässigen Betrieb zu erwarten.

Die Beurteilung des östlich angrenzenden Gewerbebetriebs erfolgt überschlägig auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) am Plangebiet erscheint nicht wahrscheinlich, da die maßgeblichen Emissionsquellen auf der dem Plangebiet abgewandten Ostseite liegen, dazwischenliegende Gebäude eine Abschirmwirkung entfalten und noch näher gelegene Wohnnutzungen (östlich und südlich des Betriebs) keine bekannten Immissionskonflikte aufweisen. Sollten im Baugenehmigungsverfahren Hinweise auf relevante Gewerbelärmimmissionen auftreten, ist durch den Bauherrn eine schalltechnische Überprüfung nach TA Lärm durchführen zu lassen.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für Errichtung neuer mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann nur über die bestehende Straße im Norden abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld. Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV-Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

Gesamtbetrachtung des Immissionsschutzes:

In der Gesamtabwägung kann daher davon ausgegangen werden, dass die sich ergebenden Immissionskonflikte angemessen und sicher gelöst werden können. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes bleiben gewahrt. Die Umsetzung der Planungen ist in angemessener Weise möglich.

13. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamts Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

14. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 15) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

Die Festsetzungsmöglichkeiten wurden durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung zum 01.10.2025 eingeschränkt. Die Grünordnungsplanung wurde daher auf die sich ergebenden Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB, die Vorgaben des Artenschutzes sowie den seit 01.10.2025 verbleibenden Möglichkeiten örtlicher Bauvorschriften beschränkt.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen naturnah zu gestalten und in Bereichen, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Mit der Maßgabe werden die Auswirkungen auf die natürliche Bodenbeschaffenheit auf ein für das Plangebiet vertretbares Maß beschränkt. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass Kunstrasen nicht die Anforderungen an eine naturnahe Gestaltung erfüllt!

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sowie nicht begrünte Steingärten sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, Flächen < 1,5 m² und versickerungsfähige Wegflächen aus Stein und Kies.

Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung von naturfremden Freiflächen, der Vermeidung der Bodenerwärmung und damit negativer Auswirkungen auf das Kleinklima. Entsprechende Flächen tragen in der Addition zu einer lokalen Temperaturerhöhung bei. Die natürliche Wasserspeicherfähigkeit der Bodenstrukturen wird durch Stein- und Kiesgärten erheblich negativ beeinträchtigt. Es wird ausdrücklich empfohlen, auch in

den gem. Ausnahme zulässigen Flächen kein Wurzelschutzvlies oder ähnliches einzubauen, da diese negativ auf den Naturhaushalt wirken.

Für die Bepflanzung sind standortheimische oder standortgerechte (i. S. d. Klimaanpassung) Baum- und Straucharten der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden. Wenn Obstbäume gepflanzt werden sollen, wird empfohlen auf Arten aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken zurückzugreifen. Als Saatgut ist Material des Ursprungsgebietes UG 11 „Südwestdeutsches Bergland“ mit mindestens 30 % Kräuteranteil zu verwenden. Es ist eine maximal zweimalige Mahd ab dem 15.06. zulässig. Zwischen dem ersten und dem zweiten Schnitt müssen mindestens sechs Wochen liegen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

Somit wird unter Berücksichtigung der durch die Novellierung der BayBO eingeschränkten Möglichkeiten eine angemessene Durch- und Begrünung mit standortheimischen bzw. standortgerechten Arten sichergestellt.

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baum- und Heckenpflanzungen besteht ein Pflanzgebot. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der Nutzungsaufnahme der Bebauung vorgenommen werden. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende und wiederverwendbare Oberboden getrennt zu entnehmen und in gesonderten Bodenmieten außerhalb zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen. Die Vorgaben der §§6-8 BBodSchV sind zu beachten.

Es sind weiterhin Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Diese werden in Kapitel 16 dieser Begründung erläutert. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der in Kapitel 16 erläuterten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend des § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

15. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Somit ist auch die im Umweltbericht zu beachtende Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und den § 2a und § 4 c BauGB nicht anzuwenden. Dies ergibt sich auf Basis der für Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB geltenden Maßgaben des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Stadt zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem.

§ 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die Umweltbelange sind aber gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigefügt.

Schutzgut Boden

Durch die Überplanung kommt es zu einer neuen Flächenversiegelung durch die Erschließungsanlagen sowie die geplanten Gebäude und Nebenanlagen. Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden können durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen kann der Anteil der versiegelten Flächen im Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig, sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden. Im vorliegenden Fall wird zudem kein erstmaliger Bodeneingriff vorbereitet, sondern aufbauend auf bestehendem Planungsrecht eine Nachverdichtung im Bestand ermöglicht. Eine Bodenversiegelung war auch im Bestand bereits vorhanden.

Somit ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Wasserhaushalt

Durch die bereits vorhandene Nutzung im Plangebiet selbst sowie dem Umfeld sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits im Vorfeld als gering einzustufen. Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, kann durch eine gedrosselte Ableitung zu einer Vorflut das Regenwasser möglichst direkt wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden.

Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern führen Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und z.B. zur Gartenbewässerung verwendet oder örtlich versickert werden. Ist dies nicht möglich ist eine kontrollierte Ableitung in Richtung einer geeigneten Vorflut vorzunehmen. Auswirkungen aus Starkregenereignissen im Plangebiet sowie dem Umfeld ist durch entsprechende Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen entgegenzuwirken.

Insgesamt wird von geringen Auswirkungen für das Schutzgut Wasserhaushalt ausgegangen.

Schutzgüter Klima/Luft

Das Planungsgebiet und die angrenzende Siedlungsnutzungen sind durch das Stadtklimatop geprägt. Die vorhandenen unversiegelten Flächen konnten aber durch ihre Wasserspeicherfunktion und teilweise vorhandene Begrünung zu einem gewissen Grad positiv auf das Kleinklima wirken. Durch die nun geplanten neuen Nutzungen und damit erfolgende Nachverdichtung wird zu einem gewissen Grad diese Speicherfunktion aufgegeben. Durch eine Begrenzung des Versiegelungsgrades wird ein Mindestmaß der Funktion für die kleinklimatischen Verhältnisse erhalten. Die kleinklimatischen Auswirkungen werden zudem durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer haben durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Erhebliche Beeinträchtigungen für Flora und Fauna sind, aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungsnutzungen im Plangebiet und dem Umfeld des Planungsgebietes nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Im Wesentlichen wird das Planungsgebiet durch die typischen Arten des Siedlungszusammenhangs genutzt. Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange sind auf Basis der getroffenen Festsetzungen aktuell nicht zu erwarten. Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung konnten keine besonders geschützten Arten festgestellt werden.

Durch Grünordnungsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans kann die Eingriffsschwere minimiert werden. Die geplante Siedlungsnutzung lassen unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen eine ähnliche Flora und Fauna wie im Bestand erwarten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

Schutzgut Mensch

Die Flächen des Planungsgebietes sind im Bestand bereits als private Wohnbaufläche genutzt und standen damit lediglich den dortigen Bewohnern zu Erholungs- und Freizeit Zwecken zur Verfügung. Durch die Planungen wird hieran keine Veränderung vorgenommen. Eine etwaige Beeinträchtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen sowie im Planungsgebiet selbst wird nicht erwartet. Die auf das Plangebiet aus dem Umfeld einwirkenden Immissionsbelastungen sind in der Abwägung als verträglich mit den geplanten Nutzungen anzusehen. Mögliche Immissionsbelastungen aus dem Verkehrslärm auf den umgebenden Straßen können durch den Einbau von schalldämmenden Fenstern u.ä. sicher gelöst werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen durch die bestehenden Siedlungsnutzungen im Plangebiet selbst sowie dem Umfeld geprägt. Mit der Nachverdichtung im Bestand ergibt sich keine erhebliche Veränderung zur Ausgangssituation. Auch im Bestand wäre in den überwiegenden Teilen bereits eine Überbauung der bisher unversiegelten Fläche möglich gewesen. Durch die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der Baumasse und den Gebäudehöhen wird eine landschaftlich und Ortsbild verträglich Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen ermöglicht. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

Schutzgut Fläche

Mit den Planungen wird die Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhangs ermöglicht und betreffen in wesentlichen Teilen baurechtlich als beplanter Innenbereich mit entsprechenden Überbaumöglichkeiten einzustufende Flächen. Die Planungen entsprechen den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Der Landverbrauch wird auf das notwendige Maß minimiert, insbesondere kann durch die Nachverdichtung im Bestand auf neue erhebliche Verkehrsflächen verzichtet werden und dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind von den Planungen nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

Die vorliegenden Planungen berücksichtigen somit in Abwägung aller Belange die Umweltbelange in angemessener und abgewogener Weise. Die Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter sind in der Gesamtbetrachtung geringe Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter zu erwarten.

16. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet wurde durch die Bachmann Artenschutz GmbH aus Ansbach im vergangenen Jahr eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das erstellte Fachgutachten ist als gesonderte Anlage der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans beigelegt. Im Rahmen der Begehungen konnten keine artenschutzrelevanten Tier- und Pflanzenarten angetroffen werden. Die leerstehenden Gebäude sowie Obstbäume mit Höhlen können potenzielle Ruhestätten für Fledermäuse darstellen. Hierfür wurden entsprechende Konfliktvermeidungsmaßnahmen bestimmt, welche als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden. Aus dem Bereich der Vögel wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung nur die üblichen Allerweltsarten festgestellt und deshalb entsprechende Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Vermeidung von Verbotsbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potenziell zu erwartende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung der durch den Artenschutzgutachter ermittelten Maßnahmen erforderlich. Diese wurden daher umfassend in den Bebauungsplan aufgenommen.

- M01:** Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- M02:** Die Entfernung von Bäumen, insbesondere der Obstbäume mit den Höhlen, muss auf ein zwingend notwendiges Minimum reduziert werden. Während der Bauphase muss der Wurzelraum von Bäumen, welche erhalten bleiben, geschützt werden. Dieser Bereich darf weder für die Lagerung von Baumaterialien genutzt werden noch mit schwerem Gefährt befahren werden. Um dies sicher zu stellen, ist ein nicht verrückbarer Bauzaun anzubringen.
- M03:** Als Ersatz für die verlorenen Baumhöhlen müssen Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten angebracht werden. Pro verllorener Baumhöhle sind zwei Höhlen- oder Halbhöhlennistkästen fachgerecht anzubringen. Der Durchmesser des Einfluglochs hat zu variieren. Die Anbringung kann sowohl an Gehölzen als auch an Gebäuden erfolgen. Die Kästen sind katzensicher anzubringen.
- M04:** Direkt vor dem Abriss muss der Dachboden von einer fachkundigen Person auf das Vorhandensein von Fledermäusen untersucht werden.
- M05:** Der Abriss des Hauses hat zum Schutz der potenziell vorhandenen Fledermäuse in den Wintermonaten zu erfolgen. Die ersten Reihen der Dachziegel sind vorsichtig per Hand zu entfernen und der geöffnete Dachstuhl ist auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu prüfen. Der Abriss des Dachstuhls muss im Zuge einer ökologischen Baubegleitung durch fachkundige Personen betreut werden.
- M06:** Als Ersatz für die zerstörten Ruhestätten der Fledermäuse sind künstliche Quartiere anzubringen. Drei Kästen sind als Ersatz für das abgerissene Wohnhaus anzubringen. Es sind möglichst große Kästen zu wählen, sodass sie auch für Wochenstuben geeignet sind. Eine Anbringung ist sowohl an Bäumen in der näheren Umgebung sowie an den geplanten Häusern möglich. Hierfür sind im Handel vorgefertigte Kästen erhältlich, welche in die Fassade integriert werden können.
- M07:** Die neu geplanten Gärten sollen möglichst naturnah gestaltet werden, um den heimischen Allerweltsarten weiterhin Nahrung und Nistplätze zu bieten. Hierfür empfiehlt sich die Pflanzung von heimischen, fruchttragenden Gehölzen sowie der Verzicht auf Mähroboter und Schottergärten.

Aus planerischer Sicht war es zudem angezeigt nachfolgende allgemeine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen:

- Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen durch Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- Erforderliche Außenbeleuchtungen sind als vollständig geschlossene Leuchten in LED-Technik (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittiert) mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen. Sie sind möglichst niedrig anzubringen, um eine geringe Streuung der Lichtkegel zu erzeugen. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten.

- Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) bei Einfriedungen sind nicht zulässig. Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.

Die Maßnahmen wurden als entsprechende Festsetzungen in die Planungen aufgenommen. Die Bewertung der weiteren Auswirkungen der Planungen erfolgt daher unter Berücksichtigung der Umsetzung dieser Maßnahmen bei den konkreten Planungen. CEF-Maßnahmen sind unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich. Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der in diesem Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabenbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher. Es ist davon auszugehen, dass unter Einhaltung der festzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen nach aktuellem Kenntnisstand für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt sind.

17. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen im Umfeld und geplanten Bebauungen im Planblatt enthalten.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplans in den Räumen des Rathauses der Stadt Uffenheim, Marktplatz 16, 97215 Uffenheim während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Stadt Uffenheim <http://www.uffenheim.de> eingesehen oder telefonisch unter 09842 – 201 0 erfragt werden.

18. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der Teiländerung Fl. Nr. 3507, 3508 und 3508/4 des Bebauungsplans Nr. 4 „Goethestraße“ in der Fassung vom xx.xx.2026 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, erstellt durch Büro für Artenschutzgutachten Markus Bachmann, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach, Stand 08/2025

Aufgestellt: Heilsbronn, den 14.09.2026

Uffenheim, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Uffenheim
Thomas Schmitt
Erster Bürgermeister