

1. Änderung des Bebauungsplans Zeller Berg

Stand: 28.07.2026

Die textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich werden wie folgt geändert:

Punkt 1.0 Abschnitt GE Satz 2 wird durch folgende Sätze 2 und 3 ersetzt:

„Für die Gewerbegebietsfläche GE 1 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² zulässig. Im Übrigen sind für die ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen Einzelhandelsbetriebe aus städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.“

Begründung:

Nach 5.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) dürfen Flächen für Betriebe im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Agglomerationen liegen vor, wenn mindestens drei Einzelhandelsbetriebe in einem räumlich funktionalen Zusammenhang entstehen, die einen erheblichen überörtlichen Raumbezug aufweisen.

Nach den ursprünglichen Planungsüberlegungen bei der Erstellung des Bebauungsplans „Zeller Berg“ sollten im ausgewiesenen Sondergebiet Einzelhandel zwei Einzelhändler unterkommen. Um eine unzulässige Agglomeration Einzelhandelsflächen zu vermeiden, wurde deshalb in den übrigen Gebieten GE 1 bis GE 3 Einzelhandelsbetriebe für unzulässig erklärt (vgl. 3.7.4 der Begründung zum Bebauungsplan „Zeller Berg“).

Im Laufe der Projektentwicklung reduzierte sich die Nutzung der Sondergebietsfläche auf die Norma und ein Café mit Verkauf von Backwaren. Aus landesplanerischen Gesichtspunkten wäre die Ansiedlung eines weiteren Einzelhändlers mit einer Verkaufsfläche von bis 800 m² am „Zeller Berg“ zulässig. Dies entspricht auch der eigentlichen Intention des Bebauungsplans, diesen zweiten Betrieb zu ermöglichen.

Inzwischen liegt die Interessenbekundung eines Einzelhändlers vor, sich im GE 1 anzusiedeln. Die Norma würde diese Ansiedlung zur Ergänzung des dortigen Sortiments begrüßen. Um dies zu ermöglichen ist die Änderung des Bebauungsplans „Zeller Berg“ erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Durch den Bebauungsplan sollen keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor (vgl. § 13 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 BauGB).

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.05.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Zeller Berg“ im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Zeller Berg in der Fassung vom 19.05.2026 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 28.05.2026 bis 14.07.2026 beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Zeller Berg in der Fassung vom 19.05.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2026 bis 14.07.2026 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.07.2026 die 1. Änderung des Bebauungsplans Zeller Berg in der Fassung vom 28.07.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt
Gemeinde Üchtelhausen, den 29.07.2026

Johannes Grebner (1. Bürgermeister)



21. Aug. 2026

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Zeller Berg wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Zeller Berg wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Üchtelhausen, den 21. Aug. 2026

Johannes Grebner (1. Bürgermeister)

