

**Gemeinde Üchtelhausen**  
**Begründung**  
**zur**  
**3. Änderung des Flächennutzungsplans**  
in der Fassung vom 31.01.2023

LANDKREIS:

**Schweinfurt**

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Üchtelhausen  
Kirchplatz 1  
97532 Üchtelhausen

Üchtelhausen, 03.03.2023

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH  
Schloßberg 3  
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 31.01.2023



---

1. Bürgermeister Herr Johannes Grebner

---

-Jan-Michael Derra, B. Eng. Bauingenieurwesen-

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Lage im Raum / Lage im Ort</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahrensverlauf</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Aufgabe und Ziel der Planung</b>	<b>5</b>
4.1	Ziele der Landesplanung	6
4.2	Ziele der Regionalplanung	8
4.3	Ziele der kommunalen Planung	9
4.3.1	Lebensmittelnahversorgung	9
4.3.2	Alten- und Tagespflegeeinrichtungen	9
4.3.3	Hausärztliche Versorgung	10
4.3.4	Gewerbeflächen	10
4.3.5	ÖPNV	11
4.3.6	Flächensparende Planung	12
4.3.7	Vorrang der Innenentwicklung	12
4.3.8	Anbindung	13
4.4	Strukturdaten der Gemeinde Üchtelhausen	13
<b>5.</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Kenndaten der Planung</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Art der bauliche Nutzung</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Technische Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
9.1	Entwässerung	16
9.1.1	Niederschlagswasser	16
9.1.2	Schmutzwasser	16
9.2	Wasserversorgung	16
9.3	Energieversorgung	17
9.4	Telefon- und Fernmeldeanlagen	17
9.5	Müllentsorgung	17
<b>10.</b>	<b>Schallimmissionsschutz</b>	<b>17</b>

### 1. Lage im Raum / Lage im Ort

Der Gemeindeteil Üchtelhausen liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Schweinfurt in der Planungsregion Main-Rhön (3).

Das Gemeindegebiet Üchtelhausen mit einer Größe von ca. 62 km<sup>2</sup> hat seinen Verwaltungssitz im Gemeindeteil Hesselbach. Die Entfernung des Gemeindeteils Üchtelhausen zum Oberzentrum Schweinfurt beträgt ca. 7 km. Der Umgriff des Bebauungsplans „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ befindet sich im südwestlichen Ortsbereich von Üchtelhausen.



Abb. 1: Lage im Raum, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

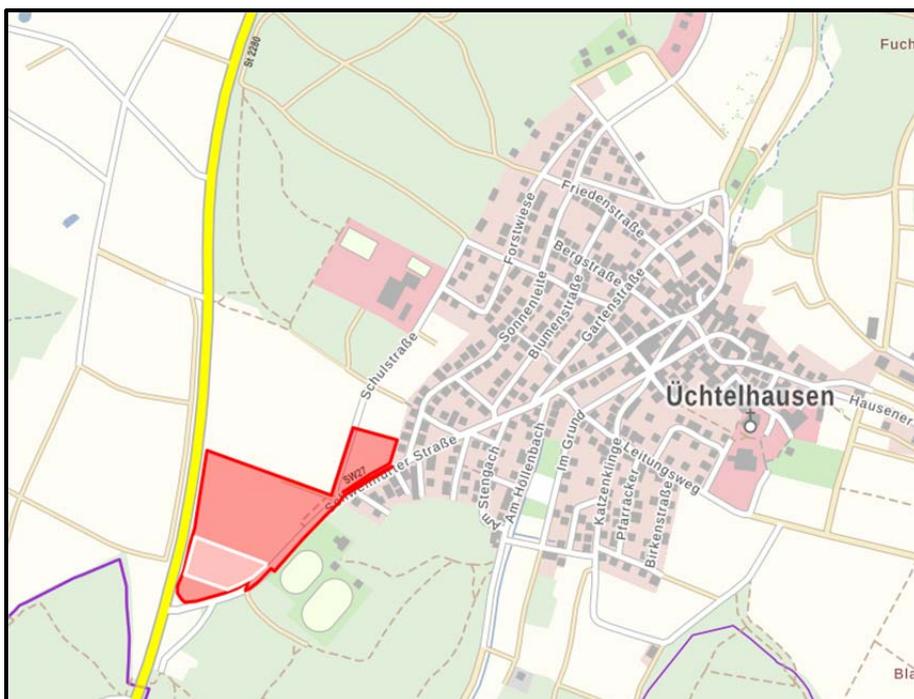


Abb. 2: Lage im Ort, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

## 2. **Verfahrensverlauf**

Der Gemeinderat Üchtelhausen hat in der Sitzung vom 07.09.2021 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Gemeinderatssitzung vom 07.09.2021 hat der Gemeinderat den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.09.2021 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf in der Fassung vom 07.09.2021 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 17.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.09.2021 bis 30.10.2021 durchgeführt.

In der Gemeinderatssitzung vom 18.10.2022 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlussmäßig behandelt und der entsprechend den eingegangenen Stellungnahmen geänderte Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.10.2022 gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf in der Fassung vom 18.10.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 11.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie wurde in der Zeit vom 21.11.2022 bis 20.12.2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 02.11.2022 bis 09.12.2022 durchgeführt.

In der Gemeinderatssitzung vom 31.01.2023 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlussmäßig behandelt und der entsprechend den eingegangenen Stellungnahmen geänderte Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 31.01.2023 festgestellt.

Die Verwaltung wurde beauftragt den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 31.01.2023 dem Landratsamt Schweinfurt zur Genehmigung vorzulegen.

### 3. Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ erfolgt auf Grundlage folgender Gesetze:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art 11 zur Änderung des EnergiesicherungsG und anderer energiewirtschaftlicher Vorschriften vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art 2. des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und

### 4. Aufgabe und Ziel der Planung

Die Gemeinde Üchtelhausen verfügt über den bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Sportplatz“ aus dem Jahr 1993. Die geplante Sportstätte wurde bisher nicht realisiert. Der Bedarf an einer Umsetzung der Planung ist in dieser Dimension nicht mehr gegeben. Deshalb steht die Fläche für eine Überplanung zur Verfügung.



Abb. 3: Auszug aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Sportplatz“



Abb. 4: Auszug aus dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebietes

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Üchtelhausen ist die überplante Fläche als Sport- und Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Erweiterung des Bebauungsplans entspricht nicht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Entsprechend ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans notwendig, die im Parallelverfahren durchgeführt wird. Dabei handelt es sich um die 3. Änderung. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB somit aus dem im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Entwurf der 3. Änderung ist die Verlegung der Einmündung an der Staatsstraße 2280 nach Üchtelhausen derzeit noch als Grünfläche dargestellt. Diese langfristige Planung ist gegenwärtig nicht realisierbar. Sie ist jedoch im Bebauungsplan ebenfalls berücksichtigt, indem die benötigten Flächen freigehalten und die ca. 150 m lange Stichstraße, die gegenwärtig nur der Erschließung des Areals dient, für den späteren Anschluss an die Staatsstraße ausgelegt wurde.

Ziel der Planung ist die Ausweisung von Flächen für Einkaufsmarkt, Gewerbe, ärztlicher Versorgung und Wohnen. Letzteres unter besonderer Berücksichtigung des Bedarfs an altersgerechten Wohnformen.

#### 4.1 Ziele der Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Entsprechend den Darstellungen in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (in der aktuellen Lesefassung vom 01.01.2020) liegt die Gemeinde Üchtelhausen im Allgemeinen ländlichen Raum, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert ist. Das Landesentwicklungsprogramm enthält weiterhin, folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben zur Siedlungsstruktur:

- 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

- 1.2.1 demographischen Wandel beachten

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

- 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen u.a. die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen genutzt werden.

- 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

- 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

- 5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen insbesondere zulässig für Betriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.

- 5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

## 4.2 Ziele der Regionalplanung

Ausgehend von den Zielen der Landesplanung und unter Berücksichtigung der für den Planungsbereich erarbeiteten Landschaftsplanung, ist die weitere Entwicklung der Gemeinde Üchtelhausen zu sichern.

Die Gemeinde Üchtelhausen liegt im zentralen Bereich der Region Main-Rhön (3) im Anschluss an den Verdichtungsraum Schweinfurt, nahe der überregionalen Entwicklungsachse Schweinfurt-Coburg.

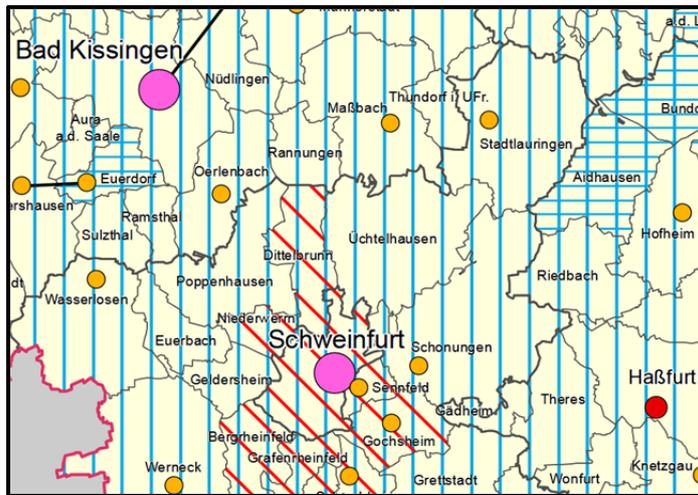


Abb. 5: Auszug aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans Main-Rhön (3), Stand 01.03.2018

Gemäß Regionalplan befindet sich die Gemeinde Üchtelhausen im Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Der interkommunalen Kooperation im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums Schweinfurt kommt hierbei besondere Bedeutung zu. Das Regionalmanagement des Landkreises Schweinfurt strebt eine eigenständige Regionalentwicklung durch Förderung und Stärkung endogener Potenziale an.

Hierbei werden folgende Handlungsfelder vorwiegend bearbeitet:

- Demographie:

Eine aktive Gestaltung des demographischen Wandels durch eine neue Beteiligungskultur in den Gemeinden sowie neue Wohn- und Lebensformen auf dem Land stehen im Vordergrund.

- Siedlungsentwicklung:

Die bevorzugte Innenentwicklung wird besonders im Sinne des Flächensparens gefördert. Der Erhalt und die Weiterentwicklung von Ortskernen stehen hierbei auch im Fokus.

- Wettbewerbsfähigkeit

Der Landkreis soll durch klare und faire Kommunikation der Stärken als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort etabliert werden.

- Regionale Identität

Zur Stärkung der regionalen Identität sollen Veranstaltungsformate und Jugendkulturveranstaltungen aufgebaut und entwickelt werden.

Die Gemeinde Üchtelhausen befindet sich nordöstlich von Schweinfurt im direkten Anschluss an den ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen.

### 4.3 Ziele der kommunalen Planung

Die Planung baut auf das im Jahr 2017 vom Gemeinderat beschlossene Gemeindeentwicklungskonzept auf. Mit der Planung geht sie den ersten und wesentlichsten Handlungsschritt ihrer Zukunftsstrategie an.

#### 4.3.1 Lebensmittelnahversorgung

Bei der Erstellung einer Nahversorgungsstrategie für den Landkreis Schweinfurt im Jahr 2017 wurden Defizite in der Lebensmittelversorgung in der Gemeinde Üchtelhausen festgestellt.<sup>1</sup> Inzwischen zeigt sich, dass nicht nur die noch vorhandenen Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks mit ihren eingeschränkten Öffnungszeiten stark in Ihrer Existenz gefährdet sind, sondern auch das Angebot durch mobile Verkaufsfahrzeuge einem Ausdünnungsprozess unterliegt. Problematisch an der Gesamtsituation ist, dass die einzelnen Gemeindeteile von Üchtelhausen jeweils ein zu kleines Kundenpotential für einen auf Dauer lebensfähigen Betrieb besitzen.

Für Üchtelhausen insgesamt weist die Erreichbarkeitsanalyse zur Lebensmittel-Nahversorgung im ländlichen Räumen Mainfrankens allerdings nicht nur den Bedarf sondern auch das Potenzial für einen Supermarkt oder Discounter nach.<sup>2</sup> Von wesentlicher Bedeutung für einen erfolgreichen Betrieb ist die verkehrstechnische Anbindung, die die Verteilung der Einwohner auf mehrere Ortsteile als auch die Nähe zum Oberzentrum Schweinfurt berücksichtigt. Deshalb kommt für einen Markt nur eine Fläche an der Staatsstraße beim Ortsteil Üchtelhausen in Frage.

Aufgrund der guten Eignung des Standorts konnte bereits ein Vertrag zur Ansiedlung eines Versorgers geschlossen werden. Der geplante Einkaufsmarkt ist fußläufig vom Gemeindeteil Üchtelhausen erreichbar sowie prioritär an den ÖPNV angebunden.

Durch die Ansiedlung des Marktes sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Vielmehr werden Kompensationsmöglichkeiten für wegfallende und weggefallene Betriebe des Lebensmittelhandwerks geschaffen. Als Ersatz für die weggefallenen Bankfilialen wäre das Aufstellen eines Geldautomaten in räumlicher Nähe zum Markt eine Option.

#### 4.3.2 Alten- und Tagespflegeeinrichtungen

Wie viele Gemeinden ist die Gemeinde Üchtelhausen mit den Herausforderungen einer älterwerdenden Gesellschaft konfrontiert. Entsprechend den Zielen der Regionalplanung<sup>3</sup> strebt die Gemeinde Üchtelhausen eine möglichst wohnortnahe Versorgung an. Die zentrale Erreichbarkeit für alle Gemeindeteile und die Anbindung an den ÖPNV ist für die Ansiedlung entsprechender Einrichtungen von hoher Bedeutung.

<sup>1</sup> Nahversorgungsstrategie für den Landkreis Schweinfurt, 28.03.2018

<sup>2</sup> Schriftenreihe der IHK Würzburg-Schweinfurt, Nr. 1/2020, Erreichbarkeitsanalysen zur Lebensmittel-Nahversorgung in ländlichen Räumen Mainfrankens, S. 87

<sup>3</sup> Regionalplan Main-Rhön, B V, S. 5

Da das geplante Sondergebiet die Voraussetzungen erfüllt, führt die Gemeinde seit Bekanntmachung ihrer Planungsabsichten mit zwei potentiell interessierten Investoren Gespräche zur Ansiedlung einer entsprechenden Einrichtung.

Um dem Bedarf an altersgerechten bzw. barrierefreien Wohnangeboten<sup>4</sup> und der Empfehlung der Wohnungsmarktanalyse für den Landkreis Schweinfurt<sup>5</sup> Rechnung zu tragen, gibt die Planung Raum die Pflegeeinrichtung und ein entsprechendes Angebot an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen zu ergänzen. Das Vorhandensein von fußläufiger Infrastruktur, bestehend aus Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV und ärztlicher Versorgung schafft hierfür optimale Voraussetzungen.

#### 4.3.3 Hausärztliche Versorgung

Mit einem Allgemeinarzt ist die Gemeinde Üchtelhausen derzeit unterversorgt. Nach der allgemeinen Verhältniszahl wären 2,5 Arztstellen in der Gemeinde bedarfsdeckend. Die Niederlassung von weiteren Ärzten in der Gemeinde würde helfen, den Versorgungsgrad von lediglich 77,52 % im Raum Schweinfurt Nord zu erhöhen und käme der ärztlichen Situation im Norden Schweinfurts zu gute.<sup>6</sup>

Der mittelfristige Trend gerade bei jungen Ärzten geht weg von Einzelpraxen zu Gemeinschaftspraxen. Entsprechende dimensionierte Räumlichkeiten mit guter Verkehrsanbindung sind hierfür Voraussetzung. Die Planung bietet sowohl im Bereich der Gewerbeflächen, als auch mit der Sonderbaufläche Senioren die Möglichkeit der Ansiedlung einer entsprechenden Einrichtung.

#### 4.3.4 Gewerbeflächen

Zur Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen ist besonders im ländlichen Raum die Ausweisung von ausreichend Gewerbegebietsflächen vor allem für den Bedarf von örtlichen Betrieben erforderlich. Dies ist ein wesentlicher Baustein, um die in den letzten Jahren festzustellende, teils deutliche Bevölkerungsabnahme im ländlichen Raum zu begegnen. Um Wanderungsverluste zu vermindern, ist neben infrastrukturellen Verbesserungen ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Arbeitsplatzangebot erste Voraussetzung.

Für das geplante Gebiet sind bereits mehrere Gewerbetreibende mit besonderem Bezug zur Gemeinde Üchtelhausen vorgemerkt, denen hier als Alternative zur Abwanderung die Möglichkeit zur Expansion eröffnet wird. Daneben soll dem Landkreis Gelegenheit gegeben werden, einen Recyclinghof für den nördlichen Landkreis zu schaffen.

<sup>4</sup> F+B für Wohnen Immobilien und Umwelt GmbH, Wohnungsmarktanalyse für den Landkreis Schweinfurt, Endbericht vom August 2019

<sup>5</sup> S. 101, dto.

<sup>6</sup> KVB Bayern, Versorgungsatlas Hausärzte, Darstellung der regionalen Versorgungssituation sowie der Altersstruktur in Bayern, August, 2021

#### 4.3.5 ÖPNV

Die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung stellt ein wesentliches und immer wiederkehrendes Ziel zur Sicherung der Daseinsvorsorge mit all ihren Aspekten dar. Sie ist deshalb zur Umsetzung der Ziele der Regional- und Landesplanung von eminenter Bedeutung.

Vor dem Hintergrund, dass Üchtelhausen mit Dittelbrunn als einzige Gemeinden des Landkreises Schweinfurt zum Nahbereich von Schweinfurt gerechnet werden, aber anders als die meisten Umlandgemeinden der Stadt nicht ans Liniennetz der Stadtwerke Schweinfurt angebunden ist, sind hier gegenwärtig erhebliche Defizite bezüglich der Umsetzung des Ziels gleichwertiger Lebensverhältnisse zu konstatieren.

Gegenwärtig ist die Gemeinde Üchtelhausen mit drei Linien an den ÖPNV angebunden. Kennzeichnend ist jedoch, dass die Linien alle unterschiedliche Gemeindeteile erschließen, keine Umstiegsmöglichkeit in der Gemeinde besteht und die Linien nur eingeschränkt verkehren. Als theoretischer Knotenpunkt der Linien fungiert der Hauptbahnhof in Schweinfurt.

Nach dem aktuellen Stand des ab 2024 wirkenden Mobilitätskonzepts für den Landkreis Schweinfurt können unter der Voraussetzung der Schaffung eines Mobilitätshubs im Plangebiet erhebliche Verbesserungen erzielt werden. Künftig sollen die Gemeinde Üchtelhausen zwei Linien (210: Schweinfurt – Bad Königshofen und 213: Schweinfurt- Maßbach) durchfahren.

Unter der Voraussetzung der Realisierung des Gewerbegebiets Zeller Berg, erhält die Gemeinde dort einen Haltpunkt der Linie Schweinfurt – Bad Königshofen. Ansonsten würde die Linie 210 nicht in Üchtelhausen halten. Die Linie Schweinfurt – Maßbach fährt künftig Üchtelhausen (Gewerbegebiet), Thomashof, Hoppachshof und Madenhausen an, weil diese Gemeindeteile unmittelbar an der St2280 liegen. Die übrigen Gemeindeteile Üchtelhausen, Zell, Weipoltshausen, Hesselbach und Ebertshausen werden über einen On-Demand-Verkehr angebunden, der auch zwischen den Gemeindeteilen verkehrt.



Abb. 6: Auszug aus dem Liniennetz

#### **4.3.6 Flächensparende Planung**

Durch die Planung werden bestehende Flächenpotentiale zur Deckung des Bedarfs an Gewerbe- und Sonderbauflächen aktiviert.

Das Plangebiet ist weit überwiegend Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Sportplatz“. Die hier vorgesehene Nutzung durch Tennisanlagen und Vereinsgebäude entspricht nicht mehr dem aktuellen Bedarf und soll entsprechend den geänderten Bedürfnissen weitgehend einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die nicht überplante Sportfläche bleibt für diese Nutzung und einer möglichen Erweiterung des vorhandenen Sportangebots reserviert. Die Fläche östlich der heutigen Schulstraße ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Hier ist eine mehrgeschossige Bebauung vorgesehen.

Gegenüber der ersten Planung ist der Umgriff des Plangebiets nun deutlich reduziert. Die Möglichkeiten zur Wohnbebauung sind auf Seniorenwohnen beschränkt worden. Durch den sehr verantwortungsbewussten Umgang der Gemeinde Üchtelhausen mit dem Schutzgut Boden wird den Anforderungen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besonders Rechnung getragen.

Zudem wird der als Sport-Erweiterungsfläche festgesetzte Bereich auf Flur Nr. 2185 weiterhin als solcher erhalten und ist vom Planumgriff explizit ausgenommen.

#### **4.3.7 Vorrang der Innenentwicklung**

Die Gemeinde Üchtelhausen hat sich zum Vorrang der Innenentwicklung verpflichtet und engagiert sich durch die Nutzung finanzieller und personeller Ressourcen als auch durch die Entwicklung und Anwendung von Entwicklungskonzepten beim Vorrang der Innenentwicklung.

Der Vorrang der Innenentwicklung bedeutet nicht, dass damit sämtliche andere Entwicklungsmöglichkeiten verwehrt sind. Vielmehr sind diese im Zusammenspiel mit Innenentwicklungspotentialen zu denken. Die Aufstellung des Bebauungsplans Katzenklinge Ost kann hier durchaus exemplarisch angeführt werden. Die dortigen Bauplätze befinden sich fast ausnahmslos in Gemeindehand. Es war nie beabsichtigt, diese auf einen Schlag zu vermarkten. Vielmehr besitzt die Gemeinde jetzt ein Instrument, den Markt zu steuern. Es ist so gelungen, durch das Potenzial an künftig möglichen Bauflächen einen Anreiz zu setzen, dass nun vermehrt Baulücken nicht mehr zurückgehalten, sondern verkauft werden.

Für die im Baugebiet Zeller Berg vorgesehenen Nutzungen bestehen im innerörtlichen Bereich nur sehr eingeschränkte bis gar keine Möglichkeiten, diese zu realisieren. Die Gemeinde Üchtelhausen wird Möglichkeiten zur Innenentwicklung bei der Vergabe von Grundstücken am Zeller Berg dennoch immer in Auge behalten und diese als vorrangig verfolgen. Die Entwicklung des Baugebiets Zeller Berg wurde im Rahmen der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept abgestimmt und in der jetzt vorliegenden Konzeption für sinnvoll erachtet.

#### 4.3.8 Anbindung

Die Sportflächen am Orteingang von Üchtelhausen wiesen bereits bisher einen engen Bezug zum Gemeindeteil auf. Dies zeigt die bestehende Fußwegeverbindung und die Bushaltestelle in einer Entfernung von weniger als 100 m zum Sportplatz.

Hierdurch besteht sowohl eine direkte fußläufige Anbindung an den Ortsbereich als auch entsprechend des Landesentwicklungsprogramms Bayerns eine wirtschaftliche Anbindung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, die durch eine ausreichende Auslastung deutliche Wirtschaftlichkeit aufweisen.

Durch den in der Planung vorgesehenen Ausbau der Wege, den Mobilitätshub, sowie die vorgesehene durgehende Bebauung wird die Anbindung weiter gestärkt.

#### 4.4 Strukturdaten der Gemeinde Üchtelhausen

Nachfolgend sind die wesentlichen Strukturdaten der Gemeinde Üchtelhausen aufgelistet:

Einwohnerzahl der Gemeinde am 31.12.2019:	3812, davon 65 und älter: 901
Einwohnerzahl Landkreis Schweinfurt am 31.12.2019:	115.400
Einwohnerentwicklung Gemeinde Üchtelhausen 2009 – 2019:	-1,65 %
Einwohnerprognose Gemeinde Üchtelhausen zum 31.12.2026:	+0,5 %
Einwohnerprognose Gemeinde Üchtelhausen zum 31.12.2026:	65 und älter: +12%
Einwohnerprognose Landkreis Schweinfurt zum 31.12.2026:	+0,3 %
Durchschnittliche Haushaltsgröße Gemeinde am 31.12.2019:	2,1

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden die oben genannten Handlungsfelder umfassend berücksichtigt und die darin genannten Ziele angestrebt.

Im Parallelverfahren wird hierzu der Bebauungsplan „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ aufgestellt.

#### 5. Lage des Plangebietes

Der Umgriff des Planungsgebietes der 3. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5,90 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Üchtelhausen:

##### Gemarkung Üchtelhausen:

Flur Nr.	Bemerkung	derzeitige Nutzung
2178	teilweise	Ackerfläche
2179	teilweise	Ackerfläche
2181	ganz	Grünfläche
2182	teilweise	Wiesenweg
2183	teilweise	Kreisstraße SW 27
2184	ganz	Ackerfläche
2185	teilweise	Ackerfläche

2186	ganz	Ackerfläche
2187	ganz	Ackerfläche
2188	ganz	Ackerfläche
2189	ganz	Ackerfläche
2190	ganz	Ackerfläche
2191	ganz	Ackerfläche
2192	ganz	Ackerfläche
2193	ganz	Wiesenweg
2194	ganz	Ackerfläche
2195	ganz	Ackerfläche
2196	ganz	Ackerfläche
2197	ganz	Ackerfläche
2198	ganz	Ackerfläche
2199	teilweise	Verkehrsfläche
2202	teilweise	Ackerfläche

Der Umgriff des Gebietes ist so angelegt, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin über bestehende Flurwege angedient werden können.

Grundlage der 3. Änderung des Flächennutzungsplans bilden die Flurkarten des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern.

## 6. Kenndaten der Planung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,90 ha mit folgenden Nutzungscharakteren bzw. Darstellungen:

SO-Gebiet - Einkaufsmarkt	7.692 m <sup>2</sup>
SO-Gebiet – Senioren	4.937 m <sup>2</sup>
GE-Gebiet	14.913 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	4.897 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen	6.135 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche Wiesenweg	1.845 m <sup>2</sup>
öffentliche Flächen für Regenrückhaltung	2.169 m <sup>2</sup>

---

**Gesamtfläche des Geltungsbereichs** **42.587 m<sup>2</sup>**

## 7. Art der bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird dargestellt als:

GE - Gebiet	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
SO - Gebiet	Sonstiges Sondergebiet Einkaufsmarkt mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen	§ 11 BauNVO
SO - Gebiet	Sonstiges Sondergebiet Senioren mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen	§ 11 BauNVO

## 8. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet „Zeller Berg“ liegt südwestlich von Üchtelhausen zwischen der St 2280 und der Kreisstraße SW27. Das Plangebiet wird über eine neu angelegte Linksabbiegespur auf der Kreisstraße SW27 erschlossen.

Die in Art. 23 und 24 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetz, BayStrWG erfassten Vorschriften wurden in der Planung berücksichtigt.

Hierbei sind die Anbauverbotszone im Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand und die Anbaubeschränkungszone im Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand für die Staatsstraße sowie die Anbauverbotszone im Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand für die Kreisstraße erfasst.

Die Gemeinde Üchtelhausen sieht eine ÖPNV-Anbindung innerhalb des Plangebietes vor, sodass die Erreichbarkeit des Plangebietes „Zeller Berg“ im Sinne des Punktes 5.3.2 des LEP Bayern sichergestellt ist.

Die fußläufige Anbindung an das Plangebiet ist vom westlichen Ortsrand von Üchtelhausen in einer Entfernung von ca. 500 m geschaffen.

Die Planstraße „A“ führt von der Anbindung an die Kreisstraße SW27 in westliche Richtung und endet mit einem Wendehammer Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich im Anschluss an die Planstraße „A“ eine Buswendeanlage mit öffentlichen Parkflächen.

Das Sondergebiet Senioren wird über die bereits bestehende Verkehrsfläche der Schulstraße erschlossen.

Zur weiteren fußläufigen Anbindung führt ein Fußweg gegenüber der Straße „An der Lau“ innerhalb des Plangebietes in nordwestliche Richtung und bindet an die Planstraße „A“ an.

## **9. Technische Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist nicht getrennt betrachtbar, sondern muss unter Berücksichtigung der bestehenden Situation angelegt werden.

### **9.1 Entwässerung**

#### **9.1.1 Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist voraussichtlich aufgrund der vorhandenen geologischen Verhältnisse nicht möglich. Das Baugebiet liegt nach der geologischen Karte im Bereich des Oberen und Mittleren Muschelkalk. Die Baugrundverhältnisse sind derzeit nicht bekannt, sodass die Versickerungsfähigkeit im Rahmen der Fachplanungen festzustellen ist.

Bei der Entwässerung des Plangebietes wird dem Grundsatz des § 55 WHG entsprochen, da eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen ist.

Weitere Festsetzungen sind dem verbindlichen Bauleitplanverfahren vorbehalten.

Die NWFreiV nebst technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) sind bei allen Teilgebieten zu berücksichtigen.

Ggf. ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis an das Landratsamt Schweinfurt zu stellen.

#### **9.1.2 Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser der Grundstücksflächen wird in die neu geplanten Schmutzwasserkanäle eingeleitet und an den bestehenden Mischwasserkanal angebunden.

### **9.2 Wasserversorgung**

Die Gemeinde Üchtelhausen wird mit Ausnahme des Gemeindeteils Ebertshausen von der Rhön-Maintal-Gruppe mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Gemäß des Feuerwehrbedarfsplans der Gemeinde Üchtelhausen ist die Löschwasserentnahme von 48 m<sup>3</sup>/h in allen Ortsteilen weitestgehend möglich. Der Löschwasserbedarf des Plangebietes ist von der späteren baulichen Nutzung abhängig und dementsprechend bereit zu stellen.

Der Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in Abstimmung mit der Gemeinde Üchtelhausen in der Planung berücksichtigt.

### 9.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung in der Gemeinde Üchtelhausen wird von der Bayernwerk Netz GmbH zur Verfügung gestellt. In welchem Umfang Anlagen für die Stromversorgung des Plangebietes erforderlich werden, ist derzeit noch nicht bekannt.

Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen werden, sofern inhaltlich im Bebauungsplan zu erfassen, berücksichtigt bzw. werden im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt.

### 9.4 Telefon- und Fernmeldeanlagen

Die Gemeinde Üchtelhausen wird sowohl von der Deutschen Telekom Technik GmbH als auch von der Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Breitbandnetzen für Internet, Telefon und Fernsehen versorgt.

Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen werden, sofern inhaltlich im Bebauungsplan zu erfassen, berücksichtigt bzw. werden im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt.

### 9.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Schweinfurt sichergestellt.

## 10. Schallimmissionsschutz

Im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz bezüglich der benachbarten zu schützenden Nutzungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch bestehende gewerblich genutzte Flächen sind zulässige Geräuschkontingente im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, festgesetzt.

Die hier aufgenommenen Festsetzungen sind in den Unterlagen des Bebauungsplans „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ sowie in der als Anlage beigefügten Schallimmissionsprognose ersichtlich.

Für die Bearbeitung:  
 Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH  
 Schloßberg 3  
 97486 Königsberg i. Bay.



-Jan-Michael Derra, B.Eng. Bauingenieurwesen-