

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

LANDKREIS:

Schweinfurt

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Üchtelhausen  
Kirchplatz 1  
97532 Üchtelhausen

Üchtelhausen, 10.08.2023

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH  
Schloßberg 3  
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 31.01.2023



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Verfahrensverlauf</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungserlass</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange gemäß § 2 Abs. 4 BauGB</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB</b>	<b>8</b>
5.1	Immissionsschutz	8
5.2	Wasserrecht	8
5.3	Naturschutz	8
5.4	Versorgungsträger	8
<b>6.</b>	<b>Gründe der endgültigen Planfassung</b>	<b>9</b>

## 1. **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.

Die Genehmigung ist anschließend gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Es wurden die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an dem Verfahren der 3. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 4 BauGB beteiligt:

<b>Versorgungsträger</b>	<b>tatsächliche Beteiligung</b>
Rhön-Maintal-Gruppe	<a href="mailto:kontakt@rmg-poppenhausen.de">kontakt@rmg-poppenhausen.de</a>
Stadtlauringer Gruppe	<a href="mailto:andrea.ziegler@stadtlauringen.de">andrea.ziegler@stadtlauringen.de</a>
Bayernwerk	<a href="mailto:fuchsstadt@bayernwerk.de">fuchsstadt@bayernwerk.de</a>
Abwasserzweckverband Obere Lauer	<a href="mailto:mauer@massbach.de">mauer@massbach.de</a>
Stadtentwässerung Schweinfurt	<a href="mailto:M.Posser@Stadtentwaesserung-sw.de">M.Posser@Stadtentwaesserung-sw.de</a>
Vodafone Kabeldeutschland	<a href="mailto:H.Gessner@kabeldeutschland.de">H.Gessner@kabeldeutschland.de</a>
Telekom	<a href="mailto:Christian.Kolodziej@telekom.de">Christian.Kolodziej@telekom.de</a>
Telefonica (nur Mobilfunk)	<a href="mailto:impressum@cc.o2online.de">impressum@cc.o2online.de</a>
1 & 1 Versatel Deutschland GmbH	<a href="mailto:info@1und1.net">info@1und1.net</a>
Tennet TSO GmbH	<a href="mailto:info@open-grid-europe.com">info@open-grid-europe.com</a>
PLEdoc GmbH	
OGE Open Grid Europe GmbH	
<b>Nachbargemeinden</b>	
Markt Maßbach	<a href="mailto:zentrale@massbach.de">zentrale@massbach.de</a>
Gemeinde Rannungen	<a href="mailto:zentrale@massbach.de">zentrale@massbach.de</a>
Gemeinde Thundorf	<a href="mailto:zentrale@massbach.de">zentrale@massbach.de</a>
Markt Stadtlauringen	<a href="mailto:info@stadtlauringen.de">info@stadtlauringen.de</a>
Gemeinde Schonungen	<a href="mailto:gemeinde@schonungen.de">gemeinde@schonungen.de</a>
Stadt Schweinfurt	<a href="mailto:stadtentwicklungsamt@schweinfurt.de">stadtentwicklungsamt@schweinfurt.de</a>
Gemeinde Dittelbrunn	<a href="mailto:info@dittelbrunn.de">info@dittelbrunn.de</a>
<b>Behörden</b>	
<b><u>Regierung von Unterfranken</u></b>	
höhere Landesplanungsbehörde	<a href="mailto:poststelle@reg-ufr.bayern.de">poststelle@reg-ufr.bayern.de</a>
höhere Naturschutzbehörde	
Brand- und Katastrophenschutz	<a href="mailto:steffen.weber@reg-ufr.bayern.de">steffen.weber@reg-ufr.bayern.de</a>
Gewerbeaufsichtsamt	
<b><u>Landratsamt Schweinfurt</u></b>	
Kreisentwicklung	<a href="mailto:ulfert.frey@lrasw.de">ulfert.frey@lrasw.de</a>
Naturschutz	<a href="mailto:horst.hanselmann@lrasw.de">horst.hanselmann@lrasw.de</a>
Bauamt (incl. Immissionsschutz)	<a href="mailto:thomas.zweiboehmer@lrasw.de">thomas.zweiboehmer@lrasw.de</a>
Immissionsschutz	<a href="mailto:stefan.schaub@lrasw.de">stefan.schaub@lrasw.de</a>
Kreisbrandrat	<a href="mailto:holger.strunk@lrasw.de">holger.strunk@lrasw.de</a>
Gesundheitsamt	<a href="mailto:gesundheitsamt@lrasw.de">gesundheitsamt@lrasw.de</a>
Schulamt	<a href="mailto:schulamt@lrasw.de">schulamt@lrasw.de</a>
Abfallwirtschaft	<a href="mailto:thomas.fackelmann@lrasw.de">thomas.fackelmann@lrasw.de</a>
Tiefbauamt	<a href="mailto:marco.kraus@lrasw.de">marco.kraus@lrasw.de</a>
Hochbauamt	<a href="mailto:frank.hart@lrasw.de">frank.hart@lrasw.de</a>
Umweltamt	<a href="mailto:volker.leiterer@lrasw.de">volker.leiterer@lrasw.de</a>
Kreisjugendamt	<a href="mailto:jugendamt@lrasw.de">jugendamt@lrasw.de</a>

<b>sonst. staatl. Ämter</b>	
Bergamt Nordbayern	<a href="mailto:bergamt@reg-ofr.bayern.de">bergamt@reg-ofr.bayern.de</a>
Amt für ländliche Entwicklung	<a href="mailto:gerald.kolb@ale-ufr.bayern.de">gerald.kolb@ale-ufr.bayern.de</a>
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	<a href="mailto:poststelle@aelf-sw.bayern.de">poststelle@aelf-sw.bayern.de</a>
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	<a href="mailto:poststelle@aelf-kt.bayern.de">poststelle@aelf-kt.bayern.de</a>
Landesamt Denkmalpflege	<a href="mailto:beteiligung@bfd.bayern.de">beteiligung@bfd.bayern.de</a>
Vermessungsamt	<a href="mailto:poststelle@adbv-sw.bayern.de">poststelle@adbv-sw.bayern.de</a>
Wasserwirtschaftsamt	<a href="mailto:poststelle@wwa-kg.bayern.de">poststelle@wwa-kg.bayern.de</a>
Staatliches Bauamt Schweinfurt	<a href="mailto:poststelle@stbasw.bayern.de">poststelle@stbasw.bayern.de</a>
PI Schweinfurt	<a href="mailto:pp-ufr.schweinfurt.pi.verkehr@polizei.bayern.de">pp-ufr.schweinfurt.pi.verkehr@polizei.bayern.de</a>
Luftamt Nordbayern	<a href="mailto:poststelle@reg-mfr.bayern.de">poststelle@reg-mfr.bayern.de</a>
Deutsche Flugsicherung	<a href="mailto:info@dfs.de">info@dfs.de</a>
Bundeswehr	<a href="mailto:baiudbwtoeb@bundeswehr.org">baiudbwtoeb@bundeswehr.org</a>
Immobilien Freistaat Bayern	<a href="mailto:poststelle.wue@immobilien.bayern.de">poststelle.wue@immobilien.bayern.de</a>
BlmA	<a href="mailto:Roland.Albert@bundesimmobilien.de">Roland.Albert@bundesimmobilien.de</a>
<b>Verbände</b>	
Bund Naturschutz	<a href="mailto:schweinfurt@bund-naturschutz.de">schweinfurt@bund-naturschutz.de</a>
Kreisjugendring	<a href="mailto:info@kjr-sw.de">info@kjr-sw.de</a>
Planungsverband Main-Rhön	<a href="mailto:rpv@kg.de">rpv@kg.de</a>
Bauernverband	<a href="mailto:Schweinfurt@BayerischerBauernVerband.de">Schweinfurt@BayerischerBauernVerband.de</a>
kath. Kirche	<a href="mailto:pg.schweinfurter-rhoen@bistum-wuerzburg.de">pg.schweinfurter-rhoen@bistum-wuerzburg.de</a>
evang. Kirche	<a href="mailto:Pfarramt.Zell@elkb.de">Pfarramt.Zell@elkb.de</a>
Handwerkskammer	<a href="mailto:info@hwk-ufr.de">info@hwk-ufr.de</a>
IHK	<a href="mailto:info@wuerzburg.ihk.de">info@wuerzburg.ihk.de</a>
Kreisheimatpfleger	<a href="mailto:guido.spahn@bistum-wuerzburg.de">guido.spahn@bistum-wuerzburg.de</a>
Landesbund für Vogelschutz, Harald Vorberg	<a href="mailto:havoham@yahoo.de">havoham@yahoo.de</a>
Rettungsleitstelle BRK	<a href="mailto:leitung.schweinfurt@ils.brk.de">leitung.schweinfurt@ils.brk.de</a>

## 2. Planungserlass

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. 1: 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.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans zu erläutern.

Durch die naturschutzfachliche Untersuchung im Rahmen des Umweltberichts wurden die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter durchgeführt.

Es wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung detailliert erarbeitet.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Mensch und Kultur- bzw. Sachgüter wurden im Umweltbericht umfassend behandelt und die jeweiligen Bewertungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen verbindlich im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt.

Weitere Festsetzungen bzgl. Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen sind im Parallelverfahren des Bebauungsplans „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ verbindlich festgesetzt.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden und Fläche	mittel
Klima / Luft	gering
Wasser	mittel
Tiere und Pflanzen	mittel
Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	gering
Landschaft / Landschaftsbild	gering bis mittel
Kultur und Sachgüter	keine

### 4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Einwände und Anregungen vorgetragen worden.

## **5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Einwendungen und Anregungen in den Gemeinderatssitzungen vom 18.10.2022 bzw. 31.01.2023 abgewogen und entsprechend in der Ausarbeitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

### **5.1 Immissionsschutz**

Die Hinweise des Landratsamtes Schweinfurt – Immissionsschutz zur Beeinträchtigung durch Verkehrslärm und die Schallimmissionen der anliegenden Sportanlage wurden berücksichtigt. Im Bauleitplanverfahren des Bebauungsplans „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ wurden detaillierte Untersuchungen zu möglichen Beeinträchtigungen durchgeführt und entsprechende Festsetzungen verbindlich aufgenommen. Die Belange des Immissionsschutzes sind somit behandelt worden.

### **5.2 Wasserrecht**

Die vorgetragenen Hinweise und Anregungen bzgl. der Niederschlagswasserbehandlung wurden zur Kenntnis genommen. Mögliche Versickerungen oder Verrieselungen sind im Rahmen der weiteren Fachplanungen zu klären und detailliert zu bestimmen. Die erforderlichen Bodenuntersuchungen werden im Rahmen der Fachplanungen ebenfalls durchgeführt. Den wasserwirtschaftlichen Belangen wurde zudem im Rahmen der detaillierten Bauleitplanung des Bebauungsplans „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ ausreichend Rechnung getragen.

### **5.3 Naturschutz**

Die Belange des Naturschutzes wurden berücksichtigt und im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfes in die Planung aufgenommen. Konkrete Festsetzungen wurden im Rahmen des Bebauungsplans „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ aufgenommen.

### **5.4 Versorgungsträger**

Die Hinweise und Anregungen der Versorgungsträger wurden bei der Ausarbeitung des Entwurfs umfassend berücksichtigt.



## 6. Gründe der endgültigen Planfassung

Unter Berücksichtigung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erachtet die Gemeinde Üchtelhausen den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der festgestellten Fassung vom 31.01.2023 als ausgearbeitete Grundlage zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Diese zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB liegt den Unterlagen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans zur Einsicht bei.

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



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