

Gemeinde Üchtelhausen
Begründung
zum
Bebauungsplan „Zeller Berg“ mit
1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“
in der Fassung vom 20.04.2023

LANDKREIS:

Schweinfurt

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Üchtelhausen
Kirchplatz 1
97532 Üchtelhausen

Üchtelhausen, 10.08.2023

Johannes Grebner

1. Bürgermeister Herr Johannes Grebner

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 20.04.2023



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage im Raum	3
2.	Verfahrensverlauf	4
3.	Planungsgrundlagen	5
3.1	Aufgabe und Ziel der Planung	5
3.2	Strukturdaten der Gemeinde Üchtelhausen	6
3.3	Gesetzliche Grundlagen	6
3.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.5	Ziele der Landesplanung	7
3.6	Ziele der Regionalplanung	9
3.7	Ziele der kommunalen Planung	10
3.7.1	Lebensmittelnahversorgung	10
3.7.2	Alten- und Tagespflegeeinrichtungen	11
3.7.3	Hausärztliche Versorgung	11
3.7.4	Gewerbeflächen	12
3.7.5	ÖPNV	12
3.7.6	Flächensparende Planung	13
3.7.7	Vorrang der Innenentwicklung	14
3.7.8	Anbindung	14
4.	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	15
5.	Kenndaten der Planung	16
6.	Bauliche Nutzung	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung	17
7.	Bauweise	17
8.	Erläuterung der Darstellungen und Festsetzungen	17
9.	Verkehrliche Erschließung	19
10.	Technische Ver- und Entsorgung	20
10.1	Entwässerung	20
10.1.1	Niederschlagswasser	20
10.1.2	Schmutzwasser	22
10.2	Wasserversorgung	22
10.3	Energieversorgung	23
10.4	Telefon- und Fernmeldeanlagen	23
10.5	Müllentsorgung	23
11.	Schallimmissionsschutz	23

1. Lage im Raum

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 km² 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

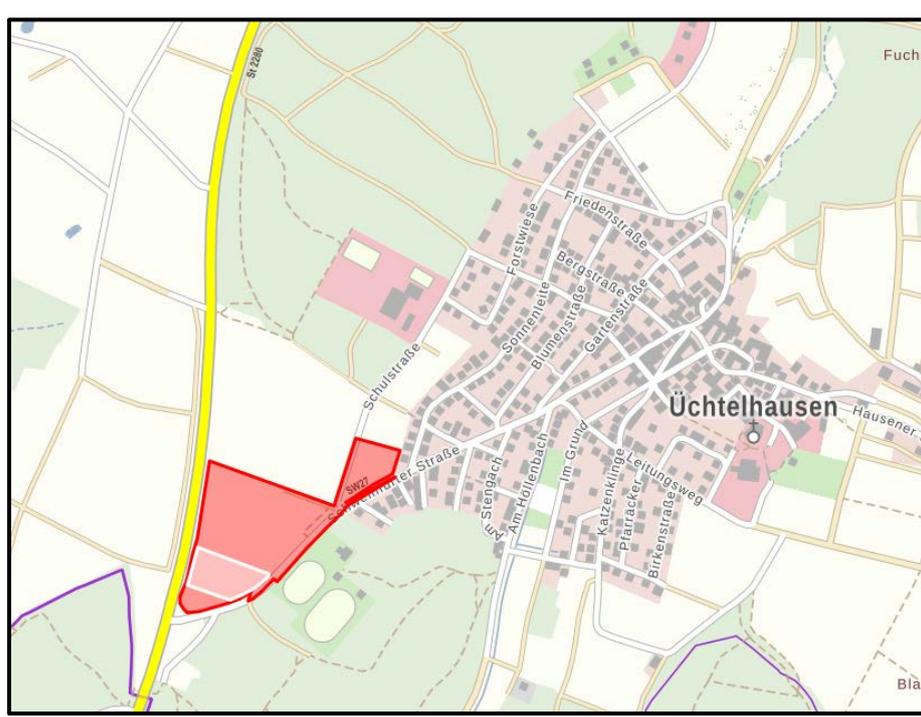


Abb. 2: Lage im Ort, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

2. Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat Üchtelhausen hat in der Sitzung vom 07.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Gemeinderatssitzung vom 07.09.2021 hat der Gemeinderat den Vorentwurf des Bebauungsplans „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ 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 des Bebauungsplans „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ 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 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 21.11.2022 bis 20.12.2022 durchgeführt.

In der Gemeinderatssitzung vom 28.02.2023 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 des Bebauungsplans „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ in der Fassung vom 28.02.2022 gebilligt. Zudem wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf in der Fassung vom 28.02.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 10.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 20.03.2023 bis 19.04.2023 durchgeführt.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 09.03.2023 bis 06.04.2023 durchgeführt.

In der Gemeinderatssitzung vom 20.04.2023 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlussmäßig behandelt.

Der entsprechend den eingegangenen Stellungnahmen redaktionell angepasste Entwurf des Bebauungsplans „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ in der Fassung vom 20.04.2023 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 01.08.2023 als Satzung beschlossen.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ rechtskräftig.

3. Planungsgrundlagen

3.1 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“

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

3.2 Strukturdaten der Gemeinde Üchtelhausen

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

Quellen:

Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2018 und 2020

Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Rationalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039, Demographisches Profil für den Landkreis Schweinfurt,

Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Üchtelhausen, Berechnungen bis 2033

3.3 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 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22)

3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



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 wurde und mit Bescheid vom 27.07.2023 genehmigt. 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.

3.5 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 m² 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.

3.6 Ziele der Regionalplanung

Für die Gemeinde Üchtelhausen ist seitens der Regionalplanung der Regionalplan der Planungsregion Main-Rhön (3) maßgeblich. Auch der Regionalplan verortet Üchtelhausen im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

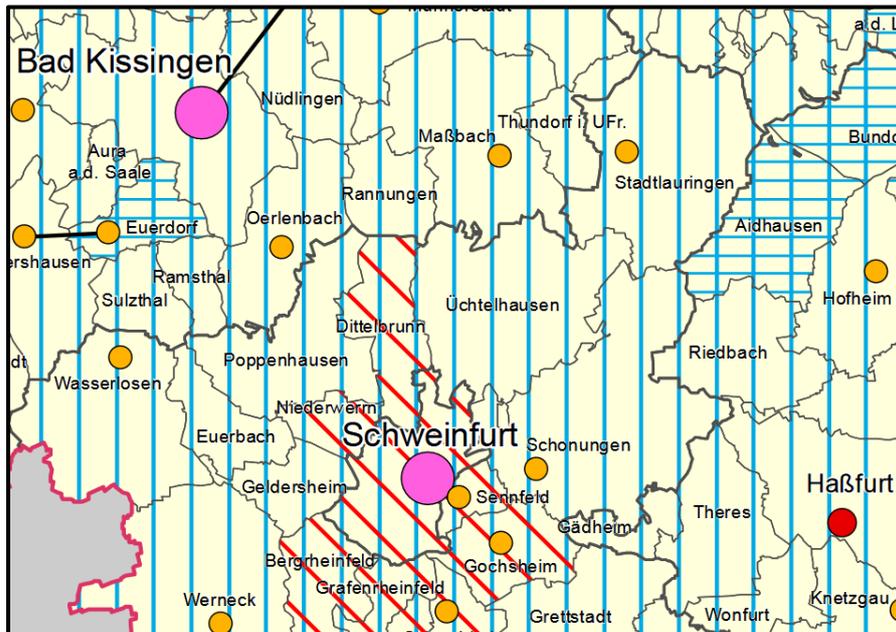


Abb. 5: Auszug aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans Main-Rhön (3), Stand 01.03.2018

Die Gemeinde Üchtelhausen gehört nach dem Entwurf zur Neustrukturierung der Grundzentren und Nachbereiche¹ weiterhin zum Nahbereich der Stadt Schweinfurt. Die Standortanalysen für den Entwurf zeigen für die einzelnen Einrichtungsarten, dass zur Sicherung der Daseinsvorsorge nicht nur die künftigen Zentralen Orte gefordert sind. Es wird ausdrücklich empfohlen, dass Gemeinden ohne zentralörtlichen Status die ausgewiesenen Zentralen Orte funktional unterstützen.²

Dies gilt insbesondere für Üchtelhausen, bei der als die Flächengemeinde die Erreichbarkeit der Stadt Schweinfurt ohnehin Einschränkungen unterliegt.³

Im Vergleich zur Stadt Schweinfurt sind hinsichtlich der Versorgungssituation in der Gemeinde Defizite erkennbar bezüglich der Erreichbarkeit von

- Bankfilialen⁴
- Metzgereien⁵
- Bäckereien im Wegfallszenario⁶

¹ Spiekermann & Wagener, Gutachten zur Sicherung der Daseinsvorsorge, insb. Über die Festlegung von Grundzentren im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Main-Rhön, Modul 2: Detailuntersuchung der Zentralen Orte der Grundversorgung zur Entwicklung grundzentraler Festlegungen zur Daseinsvorsorge – Endbericht vom Juli 2020

² S. 51 dto.

³ Spiekermann & Wagener, Gutachten zur Sicherung der Daseinsvorsorge, insb. Über die Festlegung von Grundzentren im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Main-Rhön, Modul 2: Analyse der Daseinsvorsorgeeinrichtungen in der Region-Main-Rhön, Juli 2020, Anhang zum Endbericht S. 117, 118

⁴ S. 34 dto.

⁵ S. 76, 78, 80 dto.

⁶ S. 38 und 40 dto.

- Hausärzten im Wegfallszenario⁷
- Zahnärzten⁸
- Frauen- und Kinderärzten⁹
- Nahversorgung¹⁰
- Alten- und Tagespflegeeinrichtungen¹¹.

Das Gutachten zur Sicherung der Daseinsvorsorge empfiehlt¹²,

- die bestehenden Standorte von Hausärzten, Metzgereien, Bäckereien, Postfilialen zu sichern,
- Lebensmittelmärkte ergänzend zu schaffen, die evtl. auch das Angebot von weggefallenen oder wegfallenden Metzgereien, Bäckereien und Postfilialen kompensieren können,
- weitere Angebote der Altenpflege zu schaffen,
- die ÖPNV-Anbindung zu verbessern.

3.7 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.

3.7.1 Lebensmittelnahversorgung

Bei der Erstellung einer Nahversorgungsstrategie für den Landkreis Schweinfurt im Jahr 2017 wurden Defizite in der Lebensmittelversorgung in der Gemeinde Üchtelhausen festgestellt. 13 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.¹⁴

⁷ S. 58 und 60 dto.

⁸ S. 113 und 114 dto.

⁹ S. 43, 63, 64 und 66 dto.

¹⁰ S. 95, 96, und 98 dto.

¹¹ S. 105, 106, 109 und 110

¹² Spiekermann & Wagener, Gutachten zur Sicherung der Daseinsvorsorge, insb. Über die Festlegung von Grundzentren im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Main-Rhön, Modul 2: Analyse der Daseinsvorsorgeeinrichtungen in der Region-Main-Rhön, Kurzbericht vom Juli 2020, S. 23, 24

¹³ Nahversorgungsstrategie für den Landkreis Schweinfurt, 28.03.2018

¹⁴ Schriftenreihe der IHK Würzburg-Schweinfurt, Nr. 1/2020, Erreichbarkeitsanalysen zur Lebensmittel-Nahversorgung in ländlichen Räumen Mainfrankens, S. 87

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.

3.7.2 Alten- und Tagespflegeeinrichtungen

Wie viele Gemeinden ist die Gemeinde Üchtelhausen mit den Herausforderungen einer älter werdenden Gesellschaft konfrontiert. Entsprechend den Zielen der Regionalplanung¹⁵ 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.

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 Wohnangeboten¹⁶ und der Empfehlung der Wohnungsmarktanalyse für den Landkreis Schweinfurt¹⁷ 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.

3.7.3 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.¹⁸

¹⁵ Regionalplan Main-Rhön, B V, S. 5

¹⁶ F+B für Wohnen Immobilien und Umwelt GmbH, Wohnungsmarktanalyse für den Landkreis Schweinfurt, Endbericht vom August 2019

¹⁷ S. 101, dto.

¹⁸ KVB Bayern, Versorgungsatlas Hausärzte, Darstellung der regionalen Versorgungssituation sowie der Altersstruktur in Bayern, August, 2021

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.

3.7.4 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.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der GE-Gebietsflächen unter Punkt 1.0 der textlichen Festsetzungen wird eine Einzelhandelsagglomeration gemäß Punkt 5.3.1 des LEP Bayern vermieden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen demnach nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Dies auch zum Schutz eventueller Nahversorgungsstrukturen in nicht zentralen Orten. Die Möglichkeit von mehr als zwei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans wird hiermit aus städtebaulichen Gründen mit entsprechenden Festsetzungen verweigert.

3.7.5 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 Kontaktpunkt 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.

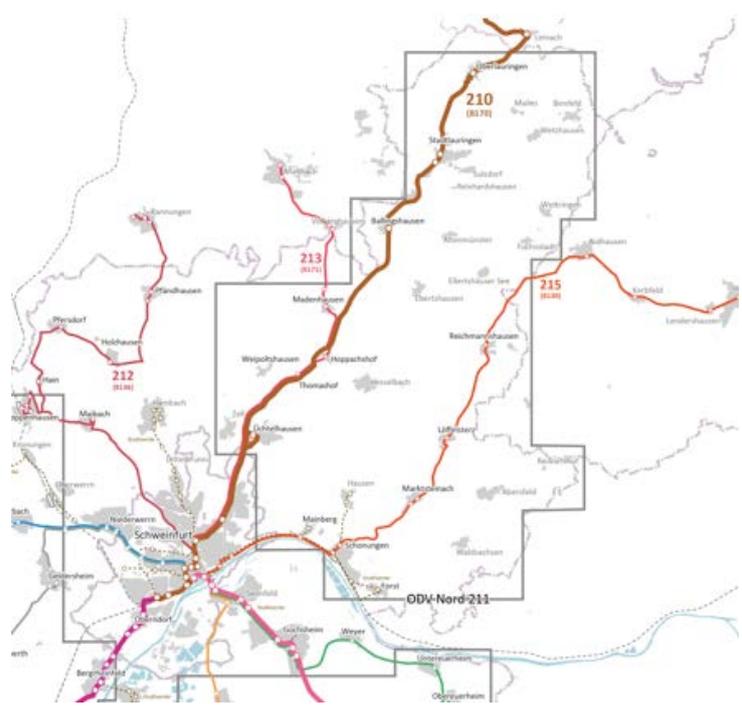


Abb. 6: Auszug aus dem Liniennetz

3.7.6 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.

3.7.7 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 Entwicklungskonzeptes abgestimmt und in der jetzt vorliegenden Konzeption für sinnvoll erachtet.

3.7.8 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.

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

4. Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Der Umgriff des Planungsgebietes „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ umfasst eine Fläche von ca. 4,26 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der 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

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

Grundlage des Bebauungsplanentwurfes bilden die Flurkarten des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern.

5. Kenndaten der Planung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,26 ha mit folgenden Nutzungscharakteren bzw. Festsetzungen:

SO-Gebiet - Einkaufsmarkt	7.692 m ²
SO-Gebiet – Senioren	4.937 m ²
GE-Gebiet	14.913 m ²
öffentliche Grünflächen	3.506 m ²
öffentliche Grünflächen – Ausgleichsfläche A1	1.391 m ²
öffentliche Verkehrsflächen inkl. Gehweg	6.135 m ²
öffentliche Verkehrsfläche Wiesenweg	1.845 m ²
<u>öffentliche Flächen für Regenrückhaltung</u>	<u>2.169 m²</u>
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	42.587 m²

6. Bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

GE - Gebiet Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für die ausgewiesene Gewerbegebietsfläche sind Einzelhandelsbetriebe aus städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

SO - Gebiet Sonstiges Sondergebiet Einkaufsmarkt § 11 BauNVO
mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen

Zulässig sind Sortimente die dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Einkaufsmarkt zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nicht zulässig.

SO - Gebiet Sonstiges Sondergebiet Senioren § 11 BauNVO
mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung unter Einhaltung der Vorschriften der §§ 16-20 BauNVO ist wie folgt festgesetzt:

	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	max. zulässige bzw. zwingende Zahl der Vollgeschosse
GE	0,8	1,6	II
SO Einkaufsmarkt	0,8	1,6	II
SO Senioren	0,8	1,6	II

Für das Sonstige Sondergebiet Einkaufsmarkt mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen wird ergänzend die maximale Verkaufsfläche mit 1.200 m² festgesetzt.

7. Bauweise

Die Bauweise und die Baugrenzen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO festgesetzt:

- offene Bauweise bzw. abweichende Bauweise mit einer Länge der Gebäude über 50 m
- nur Einzelhäuser zulässig

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

8. Erläuterung der Darstellungen und Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Zeller Berg“ sind getroffen worden, um eine einheitliche, städtebaulich geordnete Entwicklung in einer harmonischen Eingliederung der einzelnen Nutzungscharaktere zu gewährleisten.

Die Art sowie das Maß der baulichen Nutzung ist bereits unter Punkt 6 der Begründung erläutert und ist im Planteil unter Punkt 1.0 und Punkt 2.0 festgesetzt, wobei die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie die maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt wurden, um die tatsächliche Flächenversiegelung einzuschränken.

Als Bauweise werden Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Weiterhin ist die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei Gebäude mit einer Länge >50 m zulässig sind.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

Zur Bebauung der Grundstücke mit Garagen oder Stellplätzen ist unter Punkt 4.0 der textlichen Festsetzungen der festgesetzte Abstand von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen mit aufgenommen. Ebenso sind hier Festsetzungen zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze, Ausführung und Errichtung der Garagen sowie zur Lage der Grundstückseinfahrten mit aufgenommen.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen unter Punkt 5.0 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dienen einer geregelten Bebauung im Sinne eines einheitlichen Bildes mit der schon bestehenden Bebauung bzw. innerhalb des Plangebietes. Dies vor allem im Bereich der Dachgestaltung.

Die Ausführung von Einfriedungen ist unter Punkt 6.0 der textlichen Festsetzungen geregelt. Hier wird die maximale Höhe von Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen auf 0,8 m festgesetzt. Die Zulässigkeit von Stützmauern gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO auch außerhalb der Baugrenze gemäß Art. 23 Abs. 5 BauNVO ist aufgrund der vorhandenen Geländeverhältnisse als Festsetzung mit aufgenommen.

Unter Punkt 7.0 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Höhenfestsetzungen formuliert. Hier sind maximale First- bzw. Gebäudehöhen zur Begrenzung der baulichen Höhe festgesetzt. Zur weiteren Regulierung der baulichen Entwicklung wurden spezifische Dachneigungen festgesetzt.

Um dem Artenschutz gerecht zu werden, ist unter Punkt 8.0 der textlichen Festsetzungen mit aufgenommen, wie mit Bodenbrütern umzugehen ist bzw. in welchem Zeitraum das Abschieben von Baufeldern zulässig ist.

Unter Punkt 10.0 sind Hinweise zum Umgang bei Bodenfunden und zum Umgang mit ggf. auftretenden Altlasten aufgenommen. Die Abwasserbeseitigung und die Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser sind hier ebenso erfasst. Aufgrund der weiterhin an das Plangebiet angrenzenden Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, ist der Hinweis zur Duldung der möglichen Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen erfasst. Die für die Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen anzulegenden Stützkeile und Frostschutzschürzen sind ggf. innerhalb der privaten Grundstücksflächen erforderlich. Dies ist gemäß Hinweis unter Punkt 10.5 zu dulden. Im Rahmen der Förderung von erneuerbaren Energien wird die Errichtung von Luft-/ Erdwärmepumpen zukünftig häufiger zum Einsatz kommen, sodass auch hierfür Hinweise aufgenommen sind. Das geltende Nachbarrecht gemäß Art 47 ff. ABGB ist zu berücksichtigen.

9. Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließungsachse des Gemeindeteils Üchtelhausen ist die Staatsstraße St 2280, die sich westlich von Üchtelhausen befindet.

Die Staatsstraße St 2280 verläuft von Nordosten in Richtung Südosten und erfüllt eine überregionale Verbindungsfunktion zwischen Bad Königshofen im Grabfeld und Schweinfurt.

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.

Der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche gliedert sich wie folgt auf:

Planstraße „A“ mit einer Gesamtbreite von 9,15 m

- 2,00 m Gehwegfläche inkl. Randbegrenzung
- 7,00 m Fahrbahn zzgl. 0,15 m Randbegrenzung

Planstraße „A“ mit einer Gesamtbreite von 11,0 m

- 2,00 m Gehwegfläche beidseitig inkl. Randbegrenzung
- 7,00 m Fahrbahn zwischen den Randbegrenzungen

Die verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind weiterhin durch bestehende Flurwege sowie den ausgewiesenen öffentlichen Wiesenweg angebunden und werden von der Planung nicht berührt.

10. Technische Ver- und Entsorgung

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

10.1 Entwässerung

10.1.1 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 Baugebietes „Zeller Berg“ wird dem Grundsatz des § 55 WHG entsprochen, da eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen ist. Zur Reduzierung der Abflussspitzen für den Niederschlagsfall sind Flächen für private Regenrückhaltungen im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Sollte eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens vorhanden sein, kann das Niederschlagswasser auch einer Versickerungsanlage zugeführt werden.

Die Versickerungsanlage ist unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Das Plangebiet mit einer Umgriffsfläche von 4,26 ha wird im Trennsystem entwässert und wird in vier zu berücksichtigende Bereiche aufgeteilt:

Einzugsgebiet Süd:

Der südliche Bereich umfasst das Sondergebiet Einkaufsmarkt, die GE-Gebiete sowie Teilbereiche der Planstraße „A“. Das anfallende Niederschlagswasser dieser Flächen wird in den geplanten Regenwasserkanal der Planstraße „A“ abgeleitet und über den innerhalb des öffentlichen Wiesenweges verlaufenden Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken innerhalb des Grundstückes mit Flur Nr. 2184 zugeführt. Der Drosselabfluss bzw. der Notentlastungsabfluss werden über den Durchlass unterhalb der Staatsstraße St 2280 abgeleitet. Die Bemessung der Drosseleinrichtung bzw. der Notentlastung wird so ausgeführt, dass der Durchlass nicht hydraulisch überlastet wird bzw. keine negativen Auswirkungen für die Staatsstraße und andere Grundstückseigentümer entstehen. Von dort wird das Niederschlagswasser geregelt über Verrohrungen und offenen Gräben in den Vorfluter „Zellergrundbach“ abgeführt.

Das erforderliche Rückhaltevolumen in Abhängigkeit der Größe der befestigten Flächen ist mithilfe des Merkblattes DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu bemessen:

- Regenerereignis: 5-jährlich (n = 0,2)
- Bauparzellenfläche SO-Gebiet: 7.692 m² mit GRZ = 0,8
- Bauparzellenfläche GE-Gebiete: 14.913 m² mit GRZ = 0,8
- Teilfläche Planstraße „A“: ca. 2.400 m²
- A_u Umgriff : 2,05 ha
- Drosselabfluss: 7,5 l/(s*ha)
- Q_{Dr}: 7,5 l/(s*ha) x 2,05 ha = 15,4 /s

$$\Rightarrow V_{RRB} = 696 \text{ m}^3$$

Einzugsgebiet Nord:

Der nördliche Bereich umfasst das Sondergebiet - Senioren. Das anfallende Niederschlagswasser wird über private Regenrückhalteanlagen dem Regenwasserkanal zugeführt. Der geplante Regenwasserkanal innerhalb der Grünfläche bindet auf den bestehenden Regenwasserkanal innerhalb der Verkehrsfläche „An der Lau“ an. Dieser bestehende Regenwasserkanal entwässert innerhalb des Grundstücks mit Flur Nr. 4037 in einen offenen Graben, der in ein Gewässer 3. Ordnung, den Vorfluter Höllenbach mündet.

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Regenrückhaltung reduziert die Abflussspitzen der anfallenden Niederschlagsmengen der privaten befestigten Flächen. Die Anbindung der gedrosselten Niederschlagswassermenge und der Notentlastung erfolgt je nach Entwässerungssystem der einzelnen Abschnitte an den neu geplanten Regenwasserkanal. Die Regenrückhaltung ist mit einem 5-jährlichen Regenerereignis (n = 0,2) bemessen.

Das erforderliche Rückhaltevolumen in Abhängigkeit der Größe der befestigten Flächen ist mithilfe des Merkblattes DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu bemessen:

- Regenerereignis: 5-jährlich (n = 0,2)
- Bauparzellenfläche Sondergebiet Senioren: 4.937 m² mit GRZ = 0,8
- A_u Umgriff : 0,40 ha
- Drosselabfluss: 7,5 l/(s*ha)
- Q_{Dr}: 7,5 l/(s*ha) x 0,40 ha = 3,0 l/s

$$\Rightarrow V_{RRB} = 136 \text{ m}^3$$

Das berechnete Regenrückhaltevolumen bezieht sich auf die gesamte befestigte Fläche des Umgriffs, sodass sich für die einzelnen Bauparzellen je 10 m² befestigter Fläche ein erforderliches Rückhaltevolumen von 0,30 m³ ergibt.

Ebenso ist der Drosselabfluss auf die gesamte befestigte Fläche des Umgriffs bemessen, sodass sich für die einzelnen Bauparzellen je 10 m² befestigter Fläche ein Drosselabfluss von 0,007 l/s ergibt.

Diese Festsetzungen sind unter Punkt 6. der Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Zeller Berg“ mit aufgenommen und in der Planzeichnung als Regenrückhaltebecken ohne Standortbindung dargestellt.

Bei der Ableitung des Niederschlagswassers der Grundstücke sowie der Verkehrsflächen sind die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser Merkblatt DWA-M 153 in Verbindung mit dem Merkblatt Nr. 4.3/2 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu beachten. Die Bewertungspunkte entsprechend Anhang A der DWA-M 153 dürfen bei der Einleitung in den Regenwasserkanal 15 Punkte (Typ G6) nicht überschreiten. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag der Gemeinde Üchtelhausen vorzulegen.

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.

10.1.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser der Grundstücksflächen wird in den neu geplanten Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Der in der Planstraße „A“ geplante Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Einmündung zur Verkehrsfläche „An der Lau“ angeschlossen.

Der in der Grünfläche südlich des Sondergebietes Senioren geplante Schmutzwasserkanal wird in südliche Richtung geführt und ebenfalls an den bestehenden Mischwasserkanal innerhalb der „Schweinfurter Straße“ angebunden.

Aufgrund der Topographie des Plangebietes wird es ggf. erforderlich, den südöstlichen Bereich des Sondergebietes Senioren direkt über einzelne Grundstücksanschlüsse an den bestehenden Mischwasserkanal anzubinden.

Dies wird im Rahmen der weiteren Fachplanungen in Absprache mit der Gemeinde Üchtelhausen in die weiteren Fachplanungen aufgenommen.

10.2 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 m³/h in allen Ortsteilen weitestgehend möglich. Der Löschwasserbedarf des Baugebietes „Zeller Berg“ 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.

10.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung in der Gemeinde Üchtelhausen wird von der Bayernwerk Netz GmbH zur Verfügung gestellt. In welchem Umfang Anlagen für die Stromversorgung des Planungsgebietes 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.

10.4 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.

10.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Schweinfurt sichergestellt.

11. 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 festgesetzt.

Die ermittelten Kontingente lassen tags eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zu. Im Nachtzeitraum sind gewisse Einschränkungen erforderlich. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch die nächstgelegenen zu schützenden Nutzungen Wohnnutzung östlich des Plangebietes.

Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen. Der Schallimmissionsschutz zwischen den einzelnen GE-/SO-Flächen ist gemäß TA Lärm zu führen.

Durch die aus dem Straßenverkehr zu erwartenden Beurteilungspegel werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen im GE1 und in den SO-Gebieten tags und nachts überschritten. Im Nahbereich der Staatsstraße treten im GE-Gebiet Beurteilungspegel 60 dB(A) nachts auf. In diesen Bereichen sollte auf Wohnnutzungen verzichtet werden. Im SO-Gebiet Senioren werden die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen im Nahbereich der Straße SW 27 tags und nachts überschritten.

Die IGW für MI-Gebiete werden nachts ebenfalls geringfügig überschritten.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Auch auf den möglichen Außenwohnbereichen im SO-Gebiet Senioren sind gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schallimmissionsprognose Y0858.002.02.002 vom 13.02.2023 entnommen werden. Daneben sind die möglichen Anlagenlärmimmissionen zu berücksichtigen.

In den Bereichen mit Verkehrslärmimmissionen von > 50 dB(A) nachts sind in Schlafräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Es wird empfohlen, diese bereits bei Verkehrslärmimmissionen von > 45 dB(A) nachts vorzusehen bzw. Räume mit Schlaffunktion auf die der SW 27 abgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

Anlagen:

- Schallimmissionsprognose Verkehrslärm und Geräuschkontingentierung
Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, Bericht-Nr. Y0858.002.02.002 vom 13.02.2023

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'DM', is located below the contact information.

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