

Gemeinde Üchtelhausen

Zusammenfassende Erklärung

in der Fassung vom 10.08.2023

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, 10.08.2023



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

Inhaltsverzeichnis

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

1. 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.

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 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. Berücksichtigung der Umweltbelange gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ 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.

| 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.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sind Einwände und Anregungen vorgetragen worden, die jedoch nicht in Bezug zu den geänderten Teilen des Entwurfes standen. Das Vorbringen von Anmerkungen war nur zu den geänderten Teilen des Entwurfes zulässig.

Weiterhin wurde vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ am 16.07.2023 ein Bürgerentscheid durchgeführt, der jedoch das Ergebnis vorbrachte, dass die Planungen des Baugebietes mit einer Mehrheit von über 77 % weiter verfolgt werden sollen.

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 und der erneuten Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurden die Einwendungen und Anregungen in den Gemeinderatssitzungen vom 18.10.2022, 28.02.2023 und 20.04.2023 abgewogen und entsprechend in der Ausarbeitung des Bebauungsplans „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ 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 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.

Es sind konkrete Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ bzgl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 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 des Bebauungsplans „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ in der als Satzung beschlossenen Fassung vom 20.04.2023 als ausgearbeitete Grundlage zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Diese zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB den rechtskräftigen Unterlagen des Bebauungsplans „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ zur Einsicht bei.

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



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