

**Gemeinde Üchtelhausen**  
**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan „Katzenklinge Ost“**  
in der Fassung vom 18.02.2020

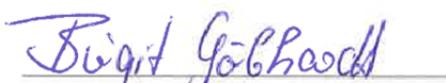
LANDKREIS:

Schweinfurt

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Üchtelhausen  
Hesselbach, Kirchplatz 1  
97532 Üchtelhausen

Üchtelhausen, 18. Feb. 2020

  
1. Bürgermeisterin Frau Birgit Göbhardt

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH  
Schloßberg 3  
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 18.02.2020

  
Dipl.-Ing.(FH) Erika Stubenrauch

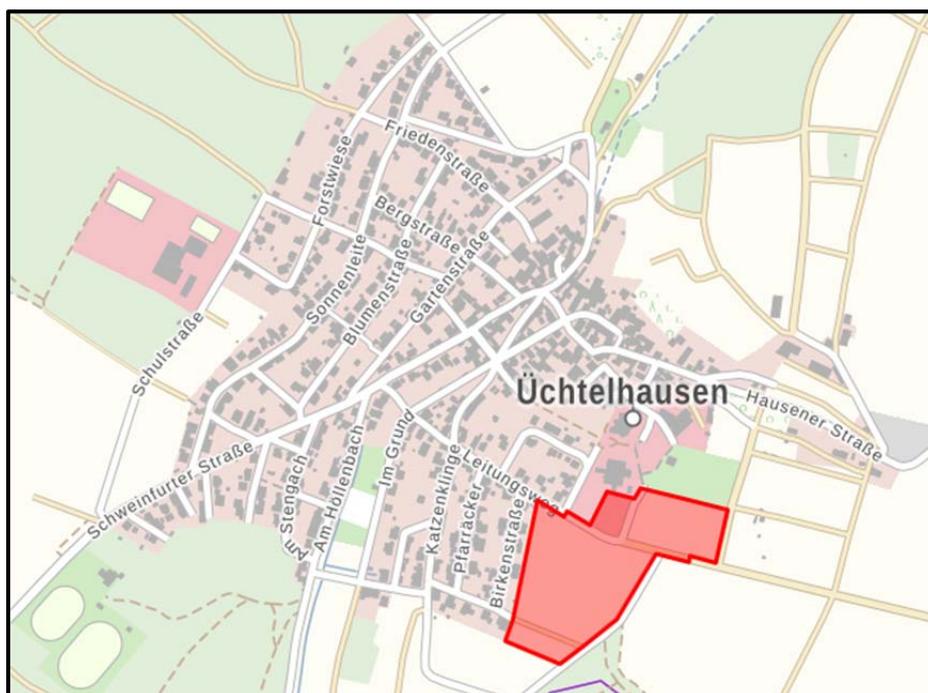
## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Lage im Raum / Lage im Ort</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Lage des Baugebietes</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Kenndaten der Planung</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Bauweise</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Begründung</b>	<b>7</b>
8.1	Gründe der Planung	7
8.2	Erläuterung der Darstellungen und Festsetzungen	8
<b>9.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>10</b>
<b>10.</b>	<b>Technische Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
10.1	Entwässerung	11
10.2	Wasserversorgung	12
10.3	Energieversorgung	13
10.4	Telefon- und Fernmeldeanlagen	13
10.5	Müllentsorgung	13
<b>11.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>14</b>
<b>12.</b>	<b>Verfahrensart</b>	<b>16</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 „Katzenklinge Ost“ befindet sich im südöstlichen Ortsbereich von Üchtelhausen.



## 2. Allgemeines

Der Gemeinderat Üchtelhausen hat in der Gemeinderatssitzung vom 09.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Katzenklinge Ost“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Gemeinderatssitzung vom 22.01.2019 hat der Gemeinderat Üchtelhausen den Entwurf des Bebauungsplans „Katzenklinge Ost“ in der Fassung vom 22.01.2019 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Katzenklinge Ost“ in der Fassung vom 22.01.2019 wurde am 07.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Katzenklinge Ost“ in der Fassung vom 22.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2019 bis 19.07.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 17.06.2019 bis einschließlich 19.07.2019 zum Entwurf des Bebauungsplans „Katzenklinge Ost“ in der Fassung vom 22.01.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt.

In der Gemeinderatssitzung vom 05.11.2019 wurden die Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlussmäßig behandelt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplans „Katzenklinge Ost“ nach Beschluss vom 05.11.2019 geändert und ergänzt.

In der Gemeinderatssitzung vom 05.11.2019 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans „Katzenklinge Ost“ in der Fassung vom 05.11.2019 gebilligt und 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 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Katzenklinge Ost“ in der Fassung vom 05.11.2019 wurde am 15.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

In der Gemeinderatssitzung vom 18.02.2020 wurden die Stellungnahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneut beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlussmäßig behandelt.

In der Gemeinderatssitzung vom 18.02.2020 hat der Gemeinderat Üchtelhausen den Bebauungsplan „Katzenklinge Ost“ mit den am 18.02.2020 beschlussmäßig erfassten redaktionellen Ergänzungen in der Fassung vom 18.02.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### 3. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Ausgehend von den Zielen der Landesplanung ist die weitere Entwicklung der Gemeinde Üchtelhausen zu sichern. Die geplante Entwicklung der organischen Siedlungsstruktur, wozu der Wohnsiedlungsbereich zu zählen ist, ist ein wichtiger Punkt zur Strukturverbesserung und zur Verhinderung weiterer Abwanderungen.

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen sah sich der Gemeinderat Üchtelhausen dazu veranlasst, den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Katzenklinge Ost“ zu fassen.

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Ortsrandbereich von Üchtelhausen im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Katzenklinge I“.

Der Bebauungsplan „Katzenklinge Ost“ trägt mit seinen Festsetzungen dazu bei, über eine geordnete städtebauliche Entwicklung eine Ortsabrundung im südöstlichen Bereich des Gemeindeteils Üchtelhausen zu schaffen.

### 4. Lage des Baugebietes

Der Umgriff des Bebauungsplans „Katzenklinge Ost“ befindet sich im südöstlichen Ortsbereich von Üchtelhausen, im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Katzenklinge I“ und umfasst die folgenden Grundstücke der Gemarkung Üchtelhausen:

- |                   |           |                             |
|-------------------|-----------|-----------------------------|
| ▪ Flur Nr. 19     | teilweise | => derzeitig Grünfläche     |
| ▪ Flur Nr. 3586   | teilweise | => derzeitig Verkehrsfläche |
| ▪ Flur Nr. 3602   | teilweise | => derzeitig Verkehrsfläche |
| ▪ Flur Nr. 3652   | ganz      | => derzeitig Ackerfläche    |
| ▪ Flur Nr. 3653   | teilweise | => derzeitig Verkehrsfläche |
| ▪ Flur Nr. 3677   | teilweise | => derzeitig Verkehrsfläche |
| ▪ Flur Nr. 3769   | ganz      | => derzeitig Ackerfläche    |
| ▪ Flur Nr. 3770   | ganz      | => derzeitig Ackerfläche    |
| ▪ Flur Nr. 3771   | ganz      | => derzeitig Ackerfläche    |
| ▪ Flur Nr. 3772   | ganz      | => derzeitig Ackerfläche    |
| ▪ Flur Nr. 3773   | ganz      | => derzeitig Ackerfläche    |
| ▪ Flur Nr. 3774   | teilweise | => derzeitig Verkehrsfläche |
| ▪ Flur Nr. 3776   | teilweise | => derzeitig Ackerfläche    |
| ▪ Flur Nr. 3777   | teilweise | => derzeitig Ackerfläche    |
| ▪ Flur Nr. 3586/1 | teilweise | => derzeitig Verkehrsfläche |
| ▪ Flur Nr. 3773/1 | ganz      | => derzeitig Ackerfläche    |

## 5. Kenndaten der Planung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest.

Der Umgriff des Bebauungsplans „Katzenklinge Ost“ beträgt ca. 4,20 ha.

Die einzelnen Flächenanteile des Umgriffs sind wie folgt gegliedert:

▪ Grundstücksflächen:	28.227 m <sup>2</sup>
▪ öffentliche Verkehrsflächen:	6.488 m <sup>2</sup>
▪ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg:	197 m <sup>2</sup>
▪ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkfläche:	452 m <sup>2</sup>
▪ öffentliche Grünfläche:	6.042 m <sup>2</sup>
▪ private Grünfläche:	520 m <sup>2</sup>
▪ Flächen für Versorgungsanlagen – Elektrizität	57 m <sup>2</sup>

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des § 4 BauNVO festgesetzt als:

- allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für die Verwaltung
- § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO - Gartenbaubetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO - Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Katzenklinge Ost“.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Baugebiet gemäß §§ 16 und 17 BauNVO wie folgt festgesetzt:

	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
WA – Gebiet	0,35	0,7
Zahl der Vollgeschosse	II	

## 7. Bauweise

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

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig

## 8. Begründung

Wie bereits aus dem Wortsinn des § 9 Abs. 8 BauGB (Begründung) zu entnehmen ist, handelt es sich nicht nur um eine Beschreibung des Inhalts des Bebauungsplans, sondern vor allen Dingen um die Angabe der Gründe der Planung.

### 8.1 Gründe der Planung

Die Gemeinde Üchtelhausen liegt gemäß Regionalplan Main-Rhön (3) im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Durch die Ausweisung des Baugebietes „Katzenklinge Ost“ im Gemeindeteil Üchtelhausen, der in der Nähe des Oberzentrums Schweinfurt liegt, sind Nahversorger, Ärzte und spezielle Freizeitangebote auch über öffentliche Verkehrsmittel in kurzer Zeit zu erreichen. Dieser Aspekt ist vor allem im Zuge des demographischen Wandels zu betrachten, durch den die Daseinsvorsorge aufgrund der älter werdenden und kaum noch mobilen Bevölkerung in den Fokus rückt.

Ziel ist es, den anfragenden Bauwerbern die Möglichkeit zu bieten, Wohnbebauung in der Gemeinde Üchtelhausen zu verwirklichen und somit eine Abwanderung in andere Gemeinden zu verhindern.

Um dem Grundsatz der Innenentwicklung gemäß LEP 3.2 gerecht zu werden, ist die Gemeinde Üchtelhausen bestrebt, Entwicklungspotenziale wie Leerstände oder vorhandene Baulücken vorrangig zu fördern. Grundlage hierfür ist das im Jahr 2017 beschlossene Gemeindeentwicklungskonzept, das die Gemeinde Üchtelhausen in Begleitung und Förderung durch das Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken ausgearbeitet hat.

Die Gemeinde Üchtelhausen betreibt ein aktives Leerstands- und Flächenmanagement und hat zur effektiveren Vermarktung der bestehenden Leerstände und Baulücken auf der Gemeindehomepage eine Immobilienbörse eingerichtet, die die Innenentwicklungspotenziale sowohl in privatem als auch in gemeindlichem Besitz beinhaltet. Dies hat zur Folge, dass sich seit dem Jahr 2017 die Entwicklungspotenziale von insgesamt 203 auf 106 Baulücken und Leerstände reduziert haben.

Im Gemeindeteil Üchtelhausen befindet sich lediglich ein Leerstand und 29 Baulücken, von denen allerdings nur zwei, die sich in privatem Besitz befinden, zum Verkauf angeboten werden. An die Gemeindeverwaltung sind mehrfach Anfragen bezüglich Wohnbauflächen gestellt worden. Der Gemeinderat Üchtelhausen hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Katzenklinge Ost“ beschlossen, da der Menge der Anfragen aus der Bevölkerung nach Wohnbauflächen zu wenige verfügbare Entwicklungspotenziale, vor allem der Innenentwicklung, entgegenstehen.

Die Förderung der Innenentwicklung der Gemeinde Üchtelhausen macht sich auch dadurch bemerkbar, dass keine Baulanderschließung seit mehr als zehn Jahren außerhalb bebauter Gebiete erfolgte. Zudem wurde der Aufstellungsbeschluss des Baugebietes „An der Schule“ im Gemeindeteil Üchtelhausen wieder aufgehoben.

Für den Landkreis Schweinfurt wurde eine Wohnungsmarktanalyse durchgeführt, deren Endbericht vom August 2019 vorliegt. Diese Analyse hat ergeben, dass die Bevölkerungsentwicklung von 2012 bis 2017 einen positiven Trend aufweist.

Gegenüber der Landesprognose ist eine überdurchschnittlich positive Abweichung des Bevölkerungsstandes zu verzeichnen. Hier belegt die Gemeinde Üchtelhausen den 8. Platz im Landkreis Schweinfurt mit einem Plus des Bevölkerungsstandes 2017 von 2 % gegenüber der Landesprognose.

Im regionalen Vergleich weist der Landkreis Schweinfurt mit einem Plus von 2 % den vierthöchsten Bevölkerungsanstieg nach den Landkreisen Kitzingen und Würzburg sowie der Stadt Schweinfurt auf. Über 30 % der Vermieter bzw. Selbstnutzer im Landkreis Schweinfurt sehen die Hemmnisse für Investitionen in den Neubau im Mangel an Bauland begründet.

Es sind bereits ca. 30 Bauwerber an die Gemeinde Üchtelhausen mit der konkreten Nachfrage nach Bauland zur Wohnbebauung herangetreten. Die Gemeinde Üchtelhausen sieht sich deshalb dazu veranlasst, den Bebauungsplan „Katzenklinge Ost“ auszuweisen, um Bauwerbern die Möglichkeit zu bieten, sich heimatnah anzusiedeln und somit eine Abwanderung in andere Gemeinden zu verhindern. Dies auch aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Schweinfurt und zum Grundzentrum Schonungen. Eine Ausweisung des Baugebietes stärkt die Interaktion des ländlichen Raums mit dem Stadtgebiet und fördert die Verdichtung der ländlichen Gebiete.

Die Gemeinde Üchtelhausen sieht eine abschnittsweise Erschließung des Baugebietes „Katzenklinge Ost“ vor, wobei zunächst die Grundstücke innerhalb des Umgriffs erschlossen und veräußert werden sollen, die sich im Besitz der Gemeinde befinden. Die weitere Erschließung des Baugebietes richtet sich somit nach dem tatsächlichen Bedarf an Wohnbauflächen. Eine zeitnahe Bebauung der einzelnen Bauparzellen soll durch eine Bauverpflichtung gewährleistet werden.

Durch den verantwortungsbewussten Umgang der Gemeinde Üchtelhausen mit dem Schutzgut Boden wird den Anforderungen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ausreichend Rechnung getragen. Die Ausweisung des Baugebietes „Katzenklinge Ost“ in der Gemeinde Üchtelhausen gewährleistet somit langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

## **8.2 Erläuterung der Darstellungen und Festsetzungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Katzenklinge Ost“ sind getroffen worden, um eine einheitliche, städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Das Verfahren gemäß § 13b BauGB ist nur zulässig, wenn bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Unter Punkt 1.0 der textlichen Festsetzungen wurden hierzu die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Bauweise wurde unter Punkt 2.0 und 3.0 der textlichen Festsetzungen aufgenommen, wobei die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie die maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt wurden, um die tatsächliche Flächenversiegelung einzuschränken. Bei der Einzelhausbebauung sind die Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung 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. 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.

Um dem Artenschutz gerecht zu werden, ist unter Punkt 7.0 der textlichen Festsetzungen mit aufgenommen, wie mit Bodenbrütern umzugehen ist bzw. in welchem Zeitraum das Abschieben von Baufeldern zulässig ist.

Unter Punkt 8.0 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Höhenfestsetzungen formuliert. Um den Architekten bzw. den Fachplanern die architektonische Freiheit zu belassen, die Gebäude sensibel auf das natürliche Gelände angepasst höhenmäßig einzustellen, ist nach Beschluss des Gemeinderates eine Höhenfestsetzung durch die Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse sowie der maximalen Vollgeschosshöhe von 3,0 m vorgesehen. Durch diese Regelung kann durch Ausnutzung der Möglichkeiten bezüglich Lage der Decke über Kellergeschoss bzw. Bodenplatte Erdgeschoss und Höhe des Kniestocks, ohne dass ein Vollgeschoss entsteht, eine auf das natürliche Gelände angepasste Gebäudeeinstellung ermöglicht werden.

Um eine bodenschonende und flächensparende Bebauung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu gewährleisten, ist unter Punkt 9.5 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung die Festsetzung aufgenommen, dass der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken ist. Bei der Wahl der Befestigung der Flächen ist sich auf eine versickerungsfähige Ausführung auszurichten.

## 9. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet „Katzenklinge Ost“ wird durch Anbindung an bestehende Verkehrsflächen erschlossen.

Das Plangebiet ist im Süden durch die Anbindung der Planstraße „A“ an die „Kreuzstraße“ verkehrlich erschlossen und führt in Richtung Osten bis zur Umgriffsgrenze.

Von der Planstraße „A“ zweigt die Planstraße „B“ in nördliche Richtung ab und führt bis auf den bestehenden „Leitungsweg“.

Die Planstraße „C“ bildet eine Ringstraße, die an die Planstraße „B“ anbindet.

Die Planstraße „D“ bildet die Verlängerung der Straße „Leitungsweg“ in Richtung Osten.

Von der Planstraße „D“ führen die beiden Planstraßen „E“ und „F“ nach Norden, womit auch die geplanten Parkflächen im Bereich des Friedhofs erschlossen sind. Die geplanten Parkflächen sind im Bebauungsplan „Katzenklinge Ost“ als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parkflächen festgesetzt.

Der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche gliedert sich wie folgt auf:

### **Planstraße „A“ mit einer Gesamtbreite von 7,00 m**

- 1,50 m Gehwegfläche
- 5,50 m Fahrbahn

### **Planstraßen „B“, „C“, „D“ mit einer Gesamtbreite von 7,50 m**

- 1,50 m Gehwegfläche
- 6,00 m Fahrbahn

### **Planstraßen „E“ und „F“ mit einer Gesamtbreite von 6,0 m**

- 6,00 m Fahrbahn

Im Bebauungsplan „Katzenklinge Ost“ ist eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg in einer Breite von 2,50 m festgesetzt, die von der Planstraße „D“ in nördliche Richtung führt.

## 10. Technische Ver- und Entsorgung

### 10.1 Entwässerung

Das geplante allgemeine Wohngebiet mit einer Umgriffsfläche von ca. 4,20 ha wird sowohl im Trenn- als auch im modifizierten Mischsystem entwässert.

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.

Zur Reduzierung der Abflussspitzen für den Niederschlagsfall sind Flächen für private Regenrückhaltungen im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Bei der Entwässerung des Baugebietes „Katzenklinge Ost“ wird dem Grundsatz des § 55 WHG dennoch weitestgehend entsprochen, da eine Entwässerung im Trennsystem je nach Anschlussmöglichkeit an das bestehende Kanalnetz vorgesehen ist. In Bereichen, in denen eine technische Umsetzung der Entwässerung im Trennsystem aufgrund der Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Kanalnetz nicht möglich ist, ist eine Entwässerung im modifizierten Mischsystem vorgesehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regenrückhaltungen reduzieren 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 bzw. an den Mischwasserkanal. Die Regenrückhaltung ist mit einem 5-jährlichen Regenereignis ( $n = 0,2$ ) bemessen. Bei der Bemessung der Regenrückhaltung mit einem 5-jährlichen Regenereignis wird das Risiko einer hydraulischen Überlastung der bestehenden Kanäle aufgrund des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet „Katzenklinge Ost“ deutlich reduziert.

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:

- Regenereignis: 5-jährlich ( $n = 0,2$ )
- Bauparzellenfläche: 28.227 m<sup>2</sup>
- befestigte Fläche: GRZ = 0,35
- $A_u$  Umgriff : 0,87 ha
- Drosselabfluss: 15 l/(s\*ha)
- $Q_{Dr}$ : 15 l/(s\*ha) x 0,87 ha = 13,09 l/s

$$\Rightarrow V_{RRB} = 245 \text{ m}^3$$

Das berechnete Regenrückhaltevolumen bezieht sich auf die gesamte befestigte Fläche des Umgriffs, sodass sich für die einzelnen Bauparzellen je 10 m<sup>2</sup> befestigter Fläche ein erforderliches Rückhaltevolumen von 0,25 m<sup>3</sup> ergibt.

Ebenso ist der Drosselabfluss auf die gesamte befestigte Fläche des Umgriffs bemessen, sodass sich für die einzelnen Bauparzellen je 10 m<sup>2</sup> befestigter Fläche ein Drosselabfluss von 0,013 l/s ergibt.

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

Bei der Entwässerung im Trennsystem wird das anfallende Niederschlagswasser über den neu anzulegenden Regenwasserkanal, der innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft, entwässert und an den bestehenden Regenwasserkanal an den Schacht UE108025 angeschlossen. Von dort führt der bestehende Regenwasserkanal in westliche Richtung in den Vorfluter Höllenbach.

Das anfallende Schmutzwasser wird sowohl bei der Entwässerung im Trenn- als auch im modifizierten Mischsystem über den neu anzulegenden Schmutz-/ Mischwasserkanal, der innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verläuft, entwässert und an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem östlich gelegenen Außeneinzugsgebiet ist auf der östlichen Seite des Flurweges Flur Nr. 3677 bereits ein Wegseitengraben vorhanden. Somit ist der Schutz des Baugebietes vor unkontrolliertem Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers aus dem Außeneinzugsgebiet gewährleistet.

## 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 m<sup>3</sup>/h in allen Ortsteilen weitestgehend möglich. Der Löschwasserbedarf des Baugebietes „Katzenklinge Ost“ ist von der späteren baulichen Nutzung abhängig und dementsprechend bereit zu stellen.

Der Versorgungsträger wurde im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingegangene Stellungnahme wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Üchtelhausen in der Planung berücksichtigt. Um eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser im Baugebiet zu gewährleisten, ist der Anschluss an die Hochzone der Wasserversorgung des Gemeindeteils Üchtelhausen notwendig. Im Rahmen der Fachplanungen werden weitere Abstimmungen zur möglichen Trassenführung der Wasserleitung mit der Rhön-Maintal-Gruppe getroffen.

### **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.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine oberirdische Versorgungsleitung der Bayernwerk Netz GmbH. Die bestehende oberirdische Leitung ist im Bebauungsplan „Katzenklinge Ost“ dargestellt mit dem Hinweis unter Punkt 7. der Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen, dass diese im Rahmen der Erschließungsmaßnahme erdverlegt wird. Um ggf. eine notwendige Trafostation innerhalb des Baugebietes errichten zu können, ist eine Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität im Bebauungsplan mit aufgenommen.

Der Versorgungsträger wurde im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingegangene Stellungnahme wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Üchtelhausen in der Planung berücksichtigt. Im Rahmen der Fachplanung werden detailliert Abstimmungen zur Lage der geplanten Erdverlegung getroffen.

### **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 wurden im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen wurden, 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. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen Bauvorhaben ermöglicht werden, die jedoch nicht nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter vor.

- Schutzgut Mensch

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der Ausweisung des Baugebietes „Katzenklinge Ost“ keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

- Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Umgriff des Bebauungsplans „Katzenklinge Ost“ umfasst öffentliche Verkehrsflächen und intensiv genutzte Ackerflächen, sodass keine Beeinträchtigung von sensiblen Lebens- und Bruträumen von möglichen Artenvorkommen beeinträchtigt werden.

Innerhalb des Planumgriffs befinden sich weder Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete noch Landschaftsschutzgebiete.

Im Bebauungsplan „Katzenklinge Ost“ sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Randeingrünung in einer Breite von 10,00 m im östlichen Bereich des Planumgriffs mit aufgenommen. Somit werden auf den bestehenden intensiv ackerbaulich genutzten Flächen Lebens- und Bruträume geschaffen.

Im Bebauungsplan „Katzenklinge Ost“ ist der Hinweis mit aufgenommen, dass das Abschieben von Baufeldern innerhalb der Vogelbrutzeit unzulässig ist. Um Bodenbruten (Feldlerche) zu vermeiden, sind die Baufelder von April bis Juni von höherem Aufwuchs freizuhalten.

- Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundzüge des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten. Wie bereits unter Punkt 8.1 der Begründung aufgeführt, verfolgt die Gemeinde Üchtelhausen eine zurückhaltende Vorgehensweise bei der Erschließung von Baugebieten und der daraus resultierenden Versiegelung der Flächen.

Die Nutzung der Innenentwicklungspotenziale wird vorrangig umgesetzt, wie aus dem Gemeindeentwicklungskonzept ausführlich zu entnehmen ist. Zudem führt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans „An der Schule“ dazu, dass von der Gemeinde Üchtelhausen eine maßvolle Ausweisung von Wohnbauflächen im Hinblick auf den tatsächlichen Bedarf angestrebt wird.

Somit zeigt auch die geplante abschnittsweise Erschließung des Baugebietes „Katzenklinge Ost“, dass dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ausreichend Rechnung getragen wird.

Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Schadstoffeintrags (Altlasten) ist nicht bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, ist unter Punkt 10.2 der Hinweise des Bebauungsplans die Vorgehensweise zum Umgang mit Altlasten mit aufgenommen.

- Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass keine nachteiligen Veränderungen für die nachfolgenden Generationen entstehen. Schutzgut Wasser, Grundwasser und Oberflächengewässer sind hier zu unterscheiden.

Oberflächengewässer sind im Planbereich des Bebauungsplans „Katzenklinge Ost“ nicht vorhanden. Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen sind innerhalb des Umgriffs nicht bekannt.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung ist eine Festsetzung mit aufgenommen, die festlegt, dass bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken ist, sodass die Oberflächenversickerung erhöht. Dies führt zu einer geringeren Umweltauswirkung.

- Schutzgut Luft und Klima

Bei der Ausweisung des Baugebietes „Katzenklinge Ost“ sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Schutzgut Landschaft

Um in südliche Richtung eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, sind private Grünflächen als Randeingrünung mit einer Breite von 6,00 m festgesetzt. Dies auch in gestalterischer Anlehnung an die bestehende Bebauung des Baugebietes „Katzenklinge I“, die auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke eine Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorsieht. Im östlichen Bereich des Umgriffs sind zudem öffentliche Grünflächen in einer Breite von 10,00 m als Randeingrünung festgesetzt.

Durch die Ausweisung des Baugebietes „Katzenklinge Ost“ erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteiligen Prägungen des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen.

Durch die Ausweisung des Baugebietes „Katzenklinge Ost“ ergeben sich somit keine raumbedeutsamen Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planumgriffs befinden sich keine Bau- bzw. Bodendenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 und Art. 2 BayDSchG, sodass die Ausweisung des Baugebietes „Katzenklinge Ost“ keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ausübt.

## 12. Verfahrensart

Es liegt ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB vor, da

- die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt.  
 Durch das festgelegte Maß der baulichen Nutzung von 0,35 und einer gesamten Bauparzellenfläche von 28.227 m<sup>2</sup> ergibt sich folgende Grundfläche für die Summe der einzelnen Bauparzellen:  

$$28.227 \text{ m}^2 \times 0,35 = 9.897 \text{ m}^2$$
- das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird und damit keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, wie Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es sind keine Betriebe vorhanden von denen z.B. Emissionen, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen ergibt und unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind, ausgehen.

In diesem Verfahren gemäß § 13b BauGB gilt § 13a BauGB entsprechend, sodass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Es wird bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Zudem wird entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.