

Gemeinde Üchtelhausen
Begründung
zum
Bebauungsplan „Zeller Berg“ mit
1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“
in der Fassung vom 07.09.2021

LANDKREIS:

Schweinfurt

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Üchtelhausen
Kirchplatz 1
97532 Üchtelhausen

Üchtelhausen,

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 07.09.2021



Inhaltsverzeichnis

1.	Lage im Raum / Lage im Ort	3
2.	Verfahrensverlauf	4
3.	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	4
4.	Lage des Plangebietes	6
5.	Kenndaten der Planung	7
6.	Bauliche Nutzung	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.	Bauweise	9
8.	Begründung	9
8.1	Gründe der Planung	9
8.2	Erläuterung der Darstellungen und Festsetzungen	11
9.	Verkehrliche Erschließung	13
10.	Technische Ver- und Entsorgung	14
10.1	Entwässerung	14
10.1.1	Niederschlagswasser	14
10.1.2	Schmutzwasser	18
10.2	Wasserversorgung	18
10.3	Energieversorgung	18
10.4	Telefon- und Fernmeldeanlagen	19
10.5	Müllentsorgung	19
11.	Schallimmissionsschutz	19

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 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

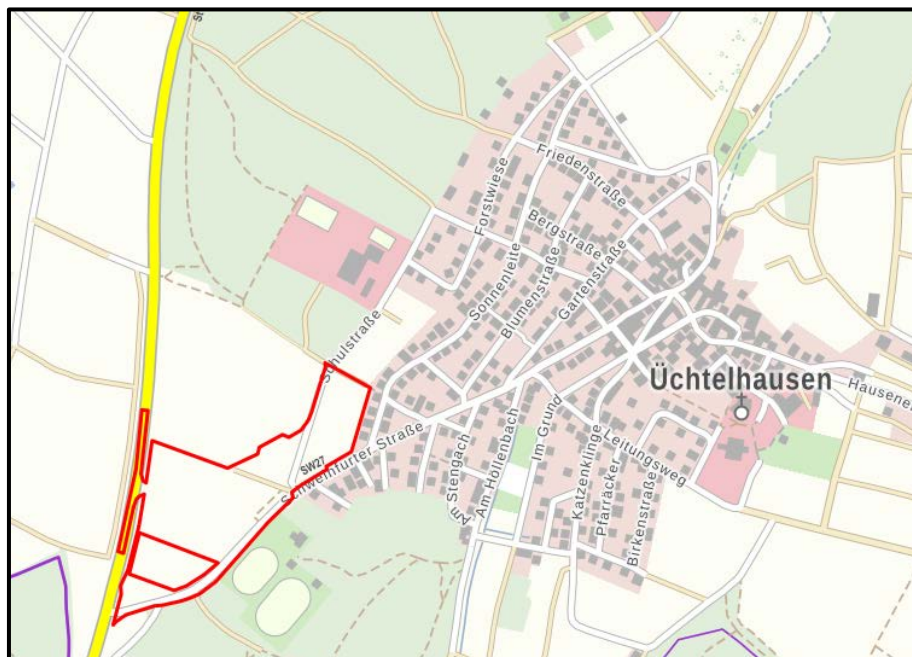


Abb. 2: Lage im Ort, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

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.

3. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

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

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

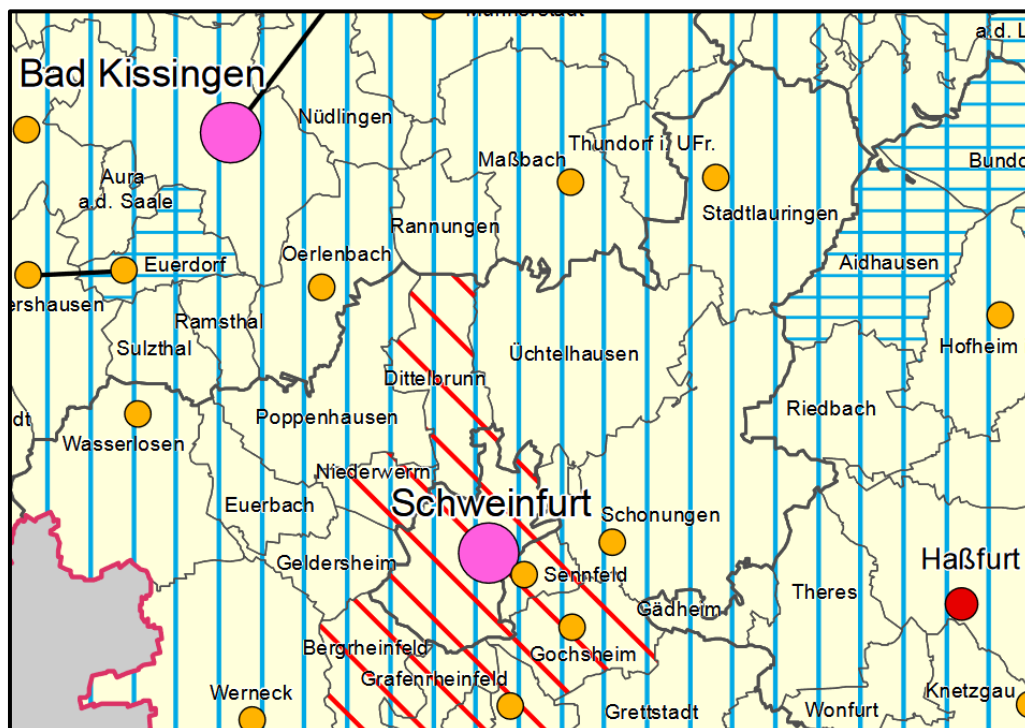


Abb. 3: Auszug aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans Main-Rhön (3), Stand 01.03.2018

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

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

Hierbei werden folgende Handlungsfelder vorwiegend bearbeitet:

- Demographie:

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

- Siedlungsentwicklung:

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

- Wettbewerbsfähigkeit

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

- Regionale Identität

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

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

Nachfolgend sind die wesentlichen Strukturdaten der Gemeinde Üchtelhausen aufgelistet:

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

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

Durch die Ausweisung des Bebauungsplans werden die oben genannten Handlungsfelder umfassend berücksichtigt und die darin genannten Ziele angestrebt.

Die ausgewiesenen Flächen sind nur teilweise im genehmigten Flächennutzungsplan enthalten. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4. Lage des Plangebietes

Der Umgriff des Planungsgebietes „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ umfasst eine Fläche von ca. 6,13 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Üchtelhausen bzw. Gemarkung Zell:

Gemarkung Zell:

Flur Nr.	Bemerkung	derzeitige Nutzung
940	teilweise	Staatsstraße St 2280

Gemarkung Üchtelhausen:

Flur Nr.	Bemerkung	derzeitige Nutzung
2178	ganz	Ackerfläche
2179	ganz	Ackerfläche
2181	ganz	Grünfläche
2182	teilweise	Wiesenweg
2183	teilweise	Kreisstraße SW 27
2184	ganz	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	ganz	Verkehrsfläche
2200	teilweise	Ackerfläche
2201	teilweise	Ackerfläche
2201/1	teilweise	Ackerfläche
2202	teilweise	Ackerfläche

Der Umgriff des Gebietes ist so angelegt, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin über bestehende Flurwege angedient 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. 6,13 ha mit folgenden Nutzungscharakteren bzw. Festsetzungen:

SO-Gebiet - Einkaufsmarkt	7.682 m ²
GE-Gebiet	7.269 m ²
MI-Gebiet	19.571 m ²
WA-Gebiet	5.690 m ²
öffentliche Grünflächen	3.838 m ²
öffentliche Grünflächen – Ausgleichsfläche A1	1.427 m ²
öffentliche Verkehrsflächen inkl. Gehweg	10.746 m ²
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg	349 m ²
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkflächen	739 m ²
öffentliche Verkehrsfläche Wiesenweg	1.504 m ²
öffentliche Flächen für Regenrückhaltung	2.445 m ²
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	61.260 m²

6. Bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

WA - Gebiet	allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MI - Gebiet	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
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 mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen	§ 11 BauNVO
--------------------	--	--------------------

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.

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
WA – Gebiet	0,4	1,2	III + Staffelgeschoss
MI ₁ – Gebiet	0,6	1,2	II
MI ₂ – Gebiet	0,6	1,8	III
MI ₃ – Gebiet	0,6	1,2	II
GE – Gebiet	0,8	1,6	II
SO – Gebiet	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. Begründung

8.1 Gründe der Planung

Im Vorfeld der Planungen und Bestrebungen zur Ausweisung eines Baugebietes mit Sondergebietsflächen sowie Gewerbegebietsflächen hat die Gemeinde Üchtelhausen im Jahr 2017 ein Gemeindeentwicklungskonzept beschlossen. Auf Grundlage dieser Ergebnisse stellte die Gemeinde Üchtelhausen Überlegungen zur Umsetzung der erörterten Ziele und Handlungsempfehlungen an.

Seniorenwohnen und medizinische Versorgung

Durch den demographischen Wandel, der auch in der Gemeinde Üchtelhausen eine wesentliche Änderung der Altersstruktur aufweist, wird ersichtlich, dass vor allem im Gemeindeteil Üchtelhausen Wohnformen für Senioren nicht in ausreichendem Maß vorhanden sind und somit gezielt diese Entwicklung angestrebt werden soll. Dies trifft allerdings auch für weitestgehend alle anderen Ortsteile der Gemeinde Üchtelhausen zu, sodass für das gesamte Gemeindegebiet ein Konzept für altersgerechtes Wohnen entwickelt werden muss.

Durch die Ausweisung der Mischgebietsflächen werden diese Voraussetzungen getroffen, da somit eine Ansiedlung von Investoren für die Wohnraumbeschaffung älterer Menschen sowie die ärztliche und soziale Betreuung ermöglicht werden.

Einkaufsmarkt und ÖPNV-Knoten

In diesem Sinne ist somit auch eine Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen wie bspw. ein Einkaufsmarkt innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes zur nahräumigen Erreichbarkeit zur Steigerung der Attraktivität der Lage erforderlich. Dieser Aspekt ist vor allem im Zuge des oben genannten demographischen Wandels zu betrachten, durch den die Daseinsvorsorge aufgrund der älter werdenden und kaum noch mobilen Bevölkerung in den Fokus rückt.

Die Unterversorgung der Gemeinde Üchtelhausen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels wird durch die im Jahr 2018 erstellte Nahversorgungsstrategie des Landkreises Schweinfurt sowie die Erreichbarkeitsanalysen zur Lebensmittel-Nahversorgung in den ländlichen Räumen Mainfrankens der IHK Würzburg-Schweinfurt von 2020 bestätigt. Durch die Planungen sind keine Auswirkungen auf die Funktionalität der umgebenden Bebauung vorhanden und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.

Die Ausweisung des Baugebietes „Zeller Berg“ mit einem Sondergebiet-Einkaufsmarkt dient der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Der geplante Einkaufsmarkt ist durch seine Lage auch fußläufig an den Ortsbereich angebunden sowie durch eine geplante umfassende ÖPNV-Versorgung erreichbar.

Gewerbeflächen

Die Gemeinde Üchtelhausen sieht zudem die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen vor. Zur Entwicklungspolitik zählt u.a. die Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen, das besondere Augenmerk auf den ländlichen Raum mit Neueinführung des Vorrangprinzips für den schwach strukturierten ländlichen Raum zu lenken. Gemäß Regionalplan befindet sich die Gemeinde Üchtelhausen im Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Diese Zielsetzung will die Gemeinde Üchtelhausen mit der Ausweisung dieser Gewerbegebietsflächen erreichen.

Wie in der aktuellen Lesefassung des Regionalplans der Region Main-Rhön (3) mit Stand vom 13.05.2020 formuliert ist, ist die in den letzten Jahren festzustellende, teils deutliche Bevölkerungsabnahme im ländlichen Raum im Wesentlichen auf Wanderungsverluste zurückzuführen. Sie zu vermindern, ist die wichtigste Aufgabe zur Vermeidung einer passiven Sanierung. Dafür ist neben infrastrukturellen Verbesserungen ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Arbeitsplatzangebot erste Voraussetzung.

Dazu sollen vor allem die zentralen Orte, auch die der unteren Stufen, in der Erfüllung ihrer zentralen Versorgungsaufgaben, insbesondere auch beim Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen, gestärkt werden. Darüber hinaus sind dezentral weitere nichtlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen, um die erheblichen Defizite dieser Teilräume auszugleichen. Eine deutliche Stärkung dieser Räume entspricht dem Prinzip der Nachhaltigkeit in besonderer Weise, weil eine Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gleichzeitig auch zur Stärkung der kulturellen und sozialen Situation dieser Landesteile beiträgt und insgesamt der Abwanderung entgegenwirkt.

Durch Ausweisung der Gewerbegebietsflächen sieht die Gemeinde Üchtelhausen vor, den Aufgaben und Zielen des Regionalplans nachzukommen. Es soll die Ansiedlung eines Recyclinghofs für die Stadt Schweinfurt und den nördlichen Landkreis geschaffen und einem heimischen Betrieb die Expansion ermöglicht werden.

Wohnungsbau

Für eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, mittel- und langfristig zu planen.

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.

Wie im Gemeindeentwicklungskonzept beschlossen, sieht die Gemeinde Üchtelhausen vor allem Bedarf für Geschosswohnungsbau oder Wohnungen für Single-Haushalte. Die Wohnungsmarktanalyse für den Landkreis Schweinfurt aus dem Jahr 2019 bestätigt dies und bescheinigt einen Mangel an Wohnungen, insbesondere im Bereich kleiner, barrierefreier Mietwohnungen.

Durch die Ausweisung des WA-Gebietes mit einer verpflichtenden Anzahl von drei Vollgeschossen erstrebt die Gemeinde somit die Umsetzung dieser Ziele. Eine Ausweisung von Einfamilienhäusern wird hiermit vermieden und gezielt das städtebauliche Konzept von Geschosswohnungen angestrebt. Der Bedarf für Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser ist im Gemeindeteil Üchtelhausen durch Ausweisung des Bebauungsplans „Katzenklinge Ost“ zunächst gedeckt.

Flächensparende Planung

Durch die Planung werden bestehende Flächenpotentiale zur Deckung des Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen aktiviert.

Der größte südliche Teil des Planungsgebiets ist 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 einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Fläche östlich der heutigen Schulstraße ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine kleine Fläche dazwischen wird zur Abrundung des Planungsgebiets und zur Verbesserung der Anbindung von Sonder- und Wohnbauflächen als neue Siedlungsfläche ins Planungsgebiet mit einbezogen.

Diese Abrundungsfläche ist Teil des im Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzept für das Schweinfurter Oberland für Gewerbeansiedlungen vorgesehenen Areals zwischen Staatsstraße und Schulstraße. Im Sinne eines bewusst sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden und dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung, zu dem sich die Gemeinde Üchtelhausen verpflichtet hat, wird dieses Areal vorerst nicht weiter in Siedlungsfläche umgewandelt. Nördlich des Planungsgebiets verbleibt eine entsprechend dem Flächennutzungsplan gekennzeichnete Wohnbaufläche als Flächenpotenzial für künftige Entwicklungen.

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 „Zeller Berg“ in der Gemeinde Üchtelhausen gewährleistet somit langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

8.2 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 für das GE-Gebiet, die MI-Gebiete sowie das WA-Gebiet festgesetzt. Innerhalb der SO-Gebietsfläche 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. 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 innerhalb der MI-Gebiete sowie des WA-Gebietes 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.

Für das Gewerbegebiet und das SO-Gebiet 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 Bodenbruten 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 Frostschuttschürzen 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. AGBGB 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 an der St 2280 und wird über eine neu angelegte Linksabbiegespur auf der Staatsstraße St 2280 erschlossen. In diesem Zuge wird die bereits bestehende Anbindung mit Linksabbiegespur südlich des Plangebietes sowie ein Teilbereich der Kreisstraße SW 27 zurückgebaut.

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 sowie die Anbaubeschränkungszone im Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand 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 Staatsstraße St 2280 in östliche Richtung und bindet auf die bestehende Ortsdurchfahrt an. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich im Anschluss an die Planstraße „A“ eine Buswendeanlage mit öffentlichen Parkflächen.

Die Planstraße „B“ bindet an die Planstraße „A“ an und führt in nördliche Richtung und bindet an die „Schulstraße“ an. Im Zuge dessen wird ein Teilbereich der bestehenden „Schulstraße“ im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit MI-Gebietsflächen überplant.

Die im nördlichen Bereich des Plangebietes befindlichen Bauparzellen des WA-Gebietes werden über eine Stichstraße mit Wendehammer verkehrstechnisch an die Planstraße „B“ angebunden.

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

Durch einen Teilrückbau der Kreisstraße SW 27 werden im südlichen Bereich des Umgriffs öffentliche Grünflächen geschaffen, wobei jedoch eine Anbindung an den bestehenden Flurweg mit Flur Nr. 4075 sowie an öffentliche Parkflächen verbleibt.

Der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche gliedert sich wie folgt auf:

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

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

Planstraßen „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 6,13 ha wird im Trennsystem entwässert und wird in vier zu berücksichtigende Bereiche aufgeteilt:

Einzugsgebiet Süd:

Der südliche Bereich umfasst das Sondergebiet, das GE-Gebiet, das MI₁-Gebiet sowie Teilbereiche der Planstraße „A“ und Teilbereiche der Planstraße „B“. 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.

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 SO-Gebiet: 7.682 m² mit GRZ = 0,8
- Bauparzellenfläche GE-Gebiet: 7.269 m² mit GRZ = 0,8
- Bauparzellenfläche MI₁-Gebiet: 2.639 m² mit GRZ = 0,6
- Teilfläche Planstraße „A“ und „B“: ca. 5.000 m²
- A_u Umgriff : 1,69 ha
- Drosselabfluss: 7,5 l/(s*ha)
- Q_{Dr}: 7,5 l/(s*ha) x 1,69 ha = 12,675 /s

⇒ $V_{RRB} = 573 \text{ m}^3$

Einzugsgebiet Mitte:

Der mittlere Bereich umfasst das MI₂-Gebiet. Das anfallende Niederschlagswasser wird über private Regenrückhalteanlagen dem Regenwasserkanal zugeführt. Der geplante Regenwasserkanal innerhalb der Planstraße „B“ führt über den geplanten Fußweg in südliche Richtung und 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 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. Die Regenrückhaltung ist mit einem 5-jährlichen Regenereignis ($n = 0,2$) 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:

- Regenereignis: 5-jährlich ($n = 0,2$)
- Bauparzellenfläche MI₂-Gebiet: 10.542 m² mit GRZ = 0,6
- A_u Umgriff : 0,75 ha
- Drosselabfluss: 7,5 l/(s*ha)
- Q_{Dr}: 7,5 l/(s*ha) x 0,75 ha = 5,625 l/s

⇒ $V_{RRB} = 254 \text{ m}^3$

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.

Einzugsgebiet Nord:

Der nördliche Bereich umfasst das MI₃-Gebiet sowie das WA-Gebiet. Der geplante Regenwasserkanal im östlichen Bereich des WA-Gebietes sowie des MI₃-Gebietes schließt an den bestehenden Regenwasserkanal innerhalb der Verkehrsfläche „Kaplan-Schüll-Weg“, der das Niederschlagswasser dem bestehenden Regenrückhaltebecken des Baugebietes „An der halben Lau“ zuführt. Bei der Bemessung des Beckens im Jahr 2001 wurden die Erweiterungsflächen, somit das im Baugebiet „Zeller Berg“ befindliche WA-Gebiet und das MI₃-Gebiet, bereits berücksichtigt. Aufgrund des Klimawandels und der somit immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse wurde dennoch eine private Rückhaltung innerhalb dieser Baugebietsflächen vorgesehen, um das bestehende Regenrückhaltebecken nicht zu überlasten.

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. Die Regenrückhaltung ist mit einem 5-jährlichen Regenereignis (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:

- Regenereignis: 5-jährlich (n = 0,2)
- Bauparzellenfläche WA-Gebiet: 5.690 m² mit GRZ = 0,4
- Bauparzellenfläche MI₃-Gebiet: 6.389 m² mit GRZ = 0,6
- A_u Umgriff : 0,76 ha
- Drosselabfluss: 7,5 l/(s*ha)
- Q_{Dr}: 7,5 l/(s*ha) x 0,76 ha = 5,7 l/s

⇒ V_{RRB} = 258 m³

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.

Verkehrsfläche Planstraße „B“:

Ein Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße „B“ wird ebenfalls über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeleitet.

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)
- Teilfläche Planstraße „B“: ca. 2560 m²
- A_u Umgriff : 0,23 ha
- Drosselabfluss: 7,5 l/(s*ha)
- Q_{Df}: 7,5 l/(s*ha) x 0,23 ha = 1,725 l/s

⇒ V_{RRB} = 78 m³

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 Planstraße „B“ neu geplante Schmutzwasserkanal wird über den geplanten Fußweg in südliche Richtung geführt und ebenfalls an den bestehenden Mischwasserkanal innerhalb der „Schweinfurter Straße“ angebunden. Das anfallende Schmutzwasser der Bauparzellen des WA-Gebietes wird über einen geplanten Schmutzwasserkanal, der sich innerhalb einer mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Fläche befindet, abgeleitet und an den bestehenden Mischwasserkanal innerhalb des „Zeller Weges“ nördlich des Plangebietes angebunden. Aufgrund der Topographie des Plangebietes wird es ggf. erforderlich, den südöstlichen Bereich des MI₂-Gebietes bzw. des MI₃-Gebietes 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 auf den MI-Flächen im Bebauungsplangebiet.

Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen. Der Schallimmissionsschutz zwischen den einzelnen GE-/SO-Flächen sowie bei lärmrelevanten gewerblichen Nutzungen auf den MI-Flächen ist gemäß TA Lärm zu führen.

Die im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen sind im schalltechnischen Gutachten Y0858.002.01.002 der Fa. Wölfel vom 31.08.2021 ermittelt. Die zu erwartenden Immissionen der Gewerbelärmimmissionen halten die jeweils maßgebenden Orientierungswerte im gesamten MI- und WA-Gebiet ein.

Durch die aus dem Straßenverkehr zu erwartenden Beurteilungspegel werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen im GE- und SO-Gebiet tags und nachts überschritten. Im Nahbereich der Staatsstraße treten im GE-Gebiet Beurteilungspegel größer 60 dB(A) nachts auf. In diesen Bereichen sollte auf Wohnnutzungen verzichtet werden. Im MI-Gebiet werden die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen im Nahbereich der Straße SW 27 tags und nachts überschritten. Die IGW für MI-Gebiete sind eingehalten. Im WA-Gebiet werden tags die WA-OW eingehalten. Im Nachtzeitraum werden die WA-OW 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 MI- und WA-Gebiet sind gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. 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.

Anlagen:

- Schallimmissionsprognose Verkehrslärm und Geräuschkontingentierung
Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, Bericht-Nr. Y0858.002.01.002 vom 31.08.2021

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JMD', is written over a horizontal line.

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