

Vorhaben: **2. Änderung des  
Flächennutzungsplans**

Vorhabensträger: **Marktgemeinde Saal an der Saale**

Regierungsbezirk: **Unterfranken**

Landkreis: **Rhön-Grabfeld**

## **Begründung**

Fassung vom 08. Februar 2022

Vorhabensträger:

Markt Saal an der Saale  
Wiesenflecklein 4  
97633 Saal an der Saale

Aufgestellt:

**Technisches Büro Werner**  
Oskar-Serrand-Straße 3a  
97483 Eltmann

Saal an der Saale,

.....  
Dahinten, 1. Bürgermeisterin

## Inhaltsverzeichnis

1. Stand der Bauleitplanung .....	3
2. Allgemein .....	3
3. Erläuterung der Änderungen .....	4
4. Vorzeitige Unterrichtung der Bürger .....	5
5. Beteiligung Träger öffentlicher Belange .....	11
6. Verfahrensvermerk .....	12

## 1. Stand der Bauleitplanung

Die Marktgemeinde Saal an der Saale mit dem Ortsteil Waltershausen verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Bislang wurde der Flächennutzungsplan einmal abgeändert:

1. Änderung, rechtskräftig seit dem 20.04.2011

## 2. Allgemein

Saal an der Saale ist nach Punkt 1.2 des Regionalplanes Main-Rhön (3) als ein „bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum“ ausgewiesen.

Kleinzentren haben laut Regionalplanung die Aufgabe, die überörtlichen, häufig in Anspruch genommenen Versorgungseinrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung in ihrem Verflechtungsbereich (Nahbereich) in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht bereitzustellen.

Die Marktgemeinde Saal an der Saale befindet sich im Einzugsgebiet der Stadt Schweinfurt, welche über die überregionalen Verkehrsanbindungen (B 279 und A 71) einfach und schnell erreicht werden kann.

Die entstehenden neuen Wohnbauflächen werden dringend benötigt, um die konstant hohe Nachfrage nach Bauplätzen lokal zu decken. Vorrangig werden von jungen Familien, aber auch von Bauträgern diese angefragt.

Durch die Reservierung des letzten verfügbaren Baugrundstückes im Baugebiet „Westlich Bildhäuser Weg“ verfügt der Kernort Saal an der Saale über keinerlei verkäufliche Baugrundstücke.

Mit der Umwandlung von Teilen der Gewerbegebietsflächen im Nordwesten in Flächen für den Gemeinbedarf, als auch Rückausweisung als landwirtschaftliche Nutzflächen, wird dem lokalen nachhaltigen und zukunftsorientierten Bedarf Rechnung getragen.

Laut § 5 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine Begründung mit den Angaben nach § 2a beizufügen. Bei der Erstellung des Flächennutzungsplans wurde kein

Umweltbericht verfasst, da dies zu diesem Zeitpunkt nicht erforderlich war. Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Umweltbericht im Zuge der Aufstellung des

Bebauungsplanes „Holzleite“ angefertigt.

### 3. Erläuterung der Änderungen

#### 3.1 Änderung der Flächen im Süden zu Wohnbauflächen

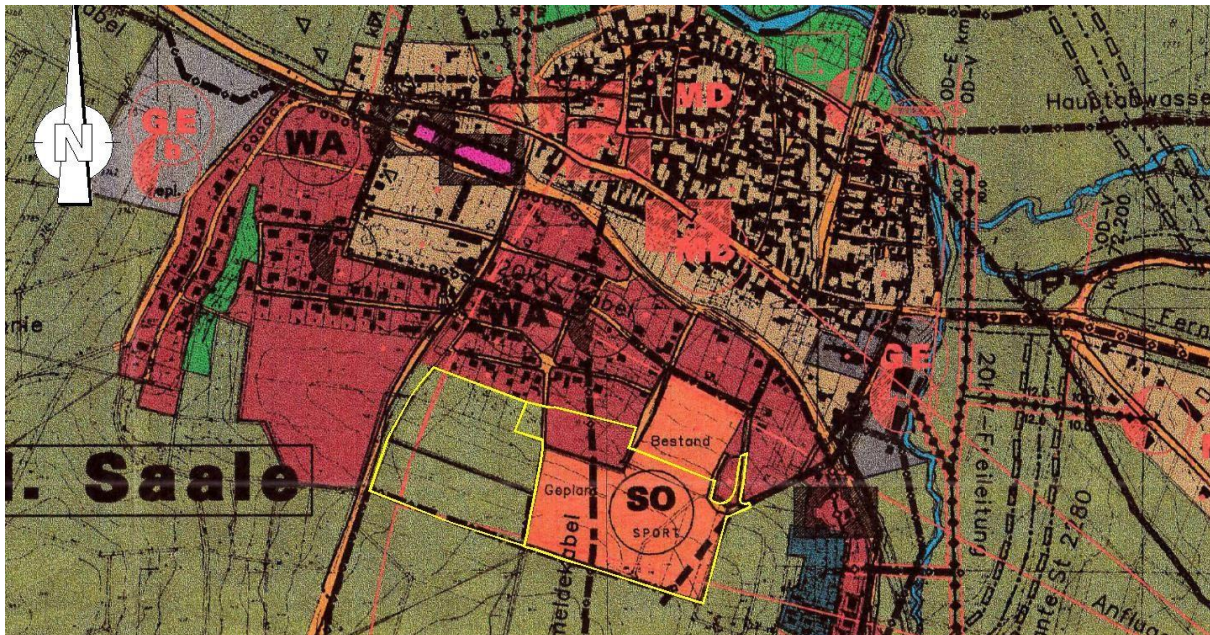


Abbildung 3: geplante WA-Fläche (gelb) (ohne Massstab)

Im gesamten Gebiet ihrer Planungshoheit inklusive ihrer Gemeindeteile hat die Marktgemeinde Saal an der Saale keine oder allenfalls vereinzelt unbebaute Grundstücke diverser Nutzungsarten in ihrem Eigentum. Die noch vorhandenen unbebauten Bauplätze welche noch vorhanden sind befinden sich aber in privater Hand. Eine mögliche Verfügung von Baupflichten wurde geprüft, scheidet jedoch regelmäßig an einer fehlenden Rechtsgrundlage für den Erlass eines Baugebotes. Darüber hinaus gibt es nur ein schwaches temporäres Angebot an Wohnungen bzw. Häusern im Gemeindegebiet. Bei den vereinzelt unbebauten Grundstücken und Leerständen im Baubestand ist überwiegend keine Abgabebereitschaft vorhanden, weswegen auch Nachverdichtungen selbst größerem Umfangs zu keinerlei realen Baulandbereitstellung führen würden.

Dem gegenüber steht ein deutlicher Überhang an Interessenten, die neue Wohnhäuser errichten möchten, aber nicht können, weil im Gemeindegebiet sowohl der Privatmarkt als auch die Gemeinde Saal an der Saale selbst keine Baugrundstücke mehr im Bestand hat.

Die nachfragenden Personen streben als Standort den Hauptort Saal an der Saale an und kommen sowohl aus Saal an der Saale als auch von außerhalb.

Mit Beginn der Planungen lagen der Gemeindeverwaltung bereits ca. 20 solcher Anfragen diverser Wohnformen vor.

Es ist davon auszugehen, dass ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Vorhabens der vorgesehene Erschließungsumfang überstiegen wird.

Der Bedarf an Neubauwünschen kann kurz- und mittelfristig nicht durch die o.g. alternativen Maßnahmen gedeckt werden.

Die südöstliche Fläche soll den aktuellen Bedarf nach Wohnbauflächen decken. Sie umfasst eine Fläche von ca. 5,4ha. Derzeit ist diese als SO-Sport – Fl.-Nr. 782, Teile 754/1, 781, 780, Teile 690/2, Teile 802, 776, 777, 778 und 779 – (ca. 4,4ha), als Wohnbaufläche – Fl.-Nr. 784 und Teile 690/2 – (ca. 0,8ha) und als Fläche für Landwirtschaft – Fl.-Nr. 791/1 – (ca. 0,2ha) ausgewiesen.

Derzeitig wird diese Fläche noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Sie soll in naher Zukunft das Baugebiet „Holzleite“ werden.

Die südwestliche Fläche ist langfristig als Erweiterung des geplanten Baugebietes „Holzleite“ und als baulicher Lückenschluss zwischen den östlich und westlich von ihr gelegenen Wohnbauflächen vorgesehen. Sie umfasst eine Fläche von ca. 4,02ha. Derzeit ist die gesamte Fläche als Fläche für Landwirtschaft – Fl.-Nr. 797, 797/1, 793/1, 798, 799, 800, 801, Teile 803 und Teile 802 – ausgewiesen.

Sie wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Diese beiden Teilflächen umfassen in ihrer Gesamtheit als 2. Änderung eine Fläche von 9,43ha für Wohnbebauung.



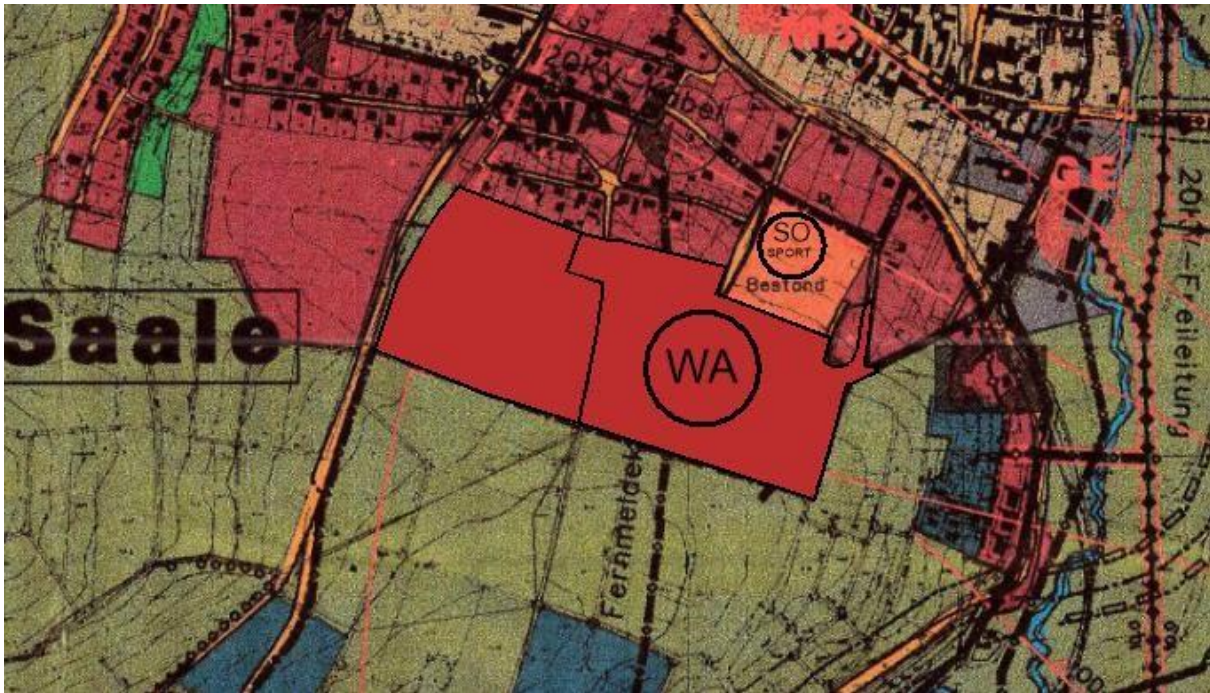


Abbildung 4: geplante WA-Flächen (ohne Massstab)

## Lage

Der Markt Saal an der Saale, liegt im Regierungsbezirk Unterfranken. Saal an der Saale gehört zur Planungsregion 3 „Main-Rhön“. Im Regionalplan 3 wird der Markt Saal an der Saale als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum eingestuft. Neben dem Hauptort Saal an der Saale gehört der Gemeindeteil Waltershausen zum Gemeindegebiet.

Die überörtliche Verkehrsanbindung des Marktes Saal an der Saale erfolgt über die durch Saal an der Saale führende Bundesstraße B279 Fulda – Breitengüßbach mit einem westlich gelegenen Anschluss an die Bundesautobahn A 71.

## Flächenbilanz

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes umfassen zu einen 4,02ha im Nordwesten und 9,43ha im Süden.

Die nordwestliche Fläche ist derzeit als GE-Fläche ausgewiesen und wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Hiervon werden 2,35ha - Fl.-Nr. 3750, 3749, 3748, 3751, 3754, Teile 3747 und Teile 860/5 - als Flächen für den Gemeinbedarf (Neubau KiGa, soziokulturelle Projekte, usw.) ausgewiesen. Die Restfläche von 1.67ha – Fl.-Nr. 3745, 3746, 3782, Teile 3742 und Teile 3743 – wird als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die Fläche im Süden mit 9,43ha wird als Wohnfläche ausgewiesen.

### **Immissionsschutz/Emissionen**

Durch die Wandlung von Teilflächen der geplanten und nicht umgesetzten GE-Flächen in Flächen für Gemeinbedarf und Flächen für Landwirtschaft, entsteht im Falle der Umsetzung weniger Emission als bei vorherigem Stand der Bauleitplanung.

Emissionen in Form von Rauch, Staub oder Dampf, die zu einer Beeinträchtigung führen, sind auszuschließen.

Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

### **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der vorgesehenen Änderungen umfasst eine Fläche von 4,02ha im Nordwesten und 9,43ha im Süden.

<b>Fl.-Nr.</b>	<b>Lagebezeichnung</b>	<b>Nutzung</b>
791/1	„Holzleite“	Bauland
690/2	„Holzleite“	Teilfläche Anwandweg
784	„Holzleite“	Ackerland
720/1	„Holzleite“	Verkehrsfläche
782	„Holzleite“	Ackerland
754/1	„Holzleite“	Teilfläche Anwandweg
781	„Holzleite“	Ackerland
780	„Holzleite“	Ackerland
802	„Holzleite“	Anwandweg
779	„Holzleite“	Anwandweg
778	„Holzleite“	Ackerland
777	„Holzleite“	Ackerland
776	„Holzleite“	Ackerland
775	„Holzleite“	Teilfläche Anwandweg
802	„Holzleite“	Anwandweg
801	„Holzleite“	Ackerland
800	„Holzleite“	Ackerland
799	„Holzleite“	Ackerland
798	„Holzleite“	Ackerland
797	„Holzleite“	Ackerland
797/1	„Holzleite“	Ackerland
793/1	„Holzleite“	Ackerland
792/1	„Holzleite“	Ackerland
803	„Holzleite“	Teilfläche Anwandweg

### **Natur- / Artenschutz / Landschaftsbild**

Derzeit werden die bislang im Bereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes liegenden unbebauten Flächen ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Eingriff in die bestehende Population ist demnach gering einzuschätzen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nicht erforderlich.



Durch die Anordnung der Wohnbauflächen wird einer Zersiedelung vorgebeugt und eine kompakte infrastrukturelle Erschließung gewährleistet. Die Versiegelung der Flächen wird auf das Notwendige reduziert. Die geplanten Umwidmungen ziehen derzeit keine Neuversiegelungen nach sich.

Das sich in Planung befindliche Baugebiet „Holzleite“ erhält im Süden und Osten eine Eingrünung (Landschaftshecke / Feldgehölz) als öffentliche Grünfläche mit wechselnder Breite. Darin werden Bäume und Sträucher angepflanzt. Dieser Grünstreifen dient zur Eingliederung ins Landschaftsbild, sowie als Leitstruktur zur Biotopvernetzung.

Details hierzu werden im beiliegenden Umweltbericht erläutert.

### **Verkehr**

Die Flächen für den Gemeinbedarf, als auch die Flächen für die Landwirtschaft im Nordosten werden über den entlang des „Schanzgrabens“ verlaufenden Flurbereinigungsweg nach dessen Ausbau erschlossen.

Die südöstliche WA-Fläche wird über den Bäckerhügel und die Verlängerung der Sudetenstraße erschlossen.

Bei Erschließung der südwestlichen Fläche ist eine weitere Erschließung über den Bildhäuser Weg erforderlich.

### **Ver- / Entsorgung**

Sollten zur Bereitstellung des Energiebedarfes Trafostationen errichtet werden, so bieten sich die Grundstücke der beiden geplanten Regenrückhaltebecken des sich in der Planung befindlichen Baugebietes „Holzleite“ an.

Im Bereich der ehemaligen GE-Fläche im Nordwesten, wird nach Bedarfsprüfung eine Fläche bereitgestellt.

Die Verlegung von Kommunikations- und Stromleitungen muss generell unterirdisch erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung der Wohnbauflächen wird durch den lokalen Zweckverband zur Wasserversorgung gewährleistet, wobei das Gebiet mit neuen Trinkwasserleitungen zu erschließen ist und eine bestehende Hauptleitung verlegt werden muss.

Die Abwasserbeseitigung der Die Abwasserbeseitigung der Gesamtfläche wird im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser wird über geplante

Kanalrohrleitungen geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt. Schmutzwasserkanäle werden parallel der Regenwasserkanäle verlegt und bis zur Einleitung in den bestehenden Kanal geführt. Alle Abwasserkanäle werden als Freispiegelkanäle betrieben.

### **Besonderheiten**

Straßen- und Parkplatzbeleuchtungen sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung für den Straßen- und Autobahnverkehr ausgeschlossen ist.

## **4. Vorzeitige Unterrichtung der Bürger**

Die Unterrichtung der Bürger hat nach § 3 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig zu erfolgen. Laut § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

## **5. Beteiligung Träger öffentlicher Belange**

Die Träger öffentlicher Belange werden bei der Aufstellung des jeweiligen Bebauungsplanes beteiligt und haben der Gemeinde in ihren Stellungnahmen Aufschluss über Planungen und Maßnahmen abzugeben.

Im Rahmen des vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

## 6. Verfahrensvermerk

Der Grundstücks- und Bauausschuss, zugleich Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der 2. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der 2. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Entwurf der 2. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Marktgemeinde Saal an der Saale hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 2. Flächennutzungsplanänderung am ..... in der Fassung vom ..... festgestellt.

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld hat die 2. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 2. Flächennutzungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam.

Eltmann, 08. Februar 2022

**Technisches Büro Werner**

Peter Ruck