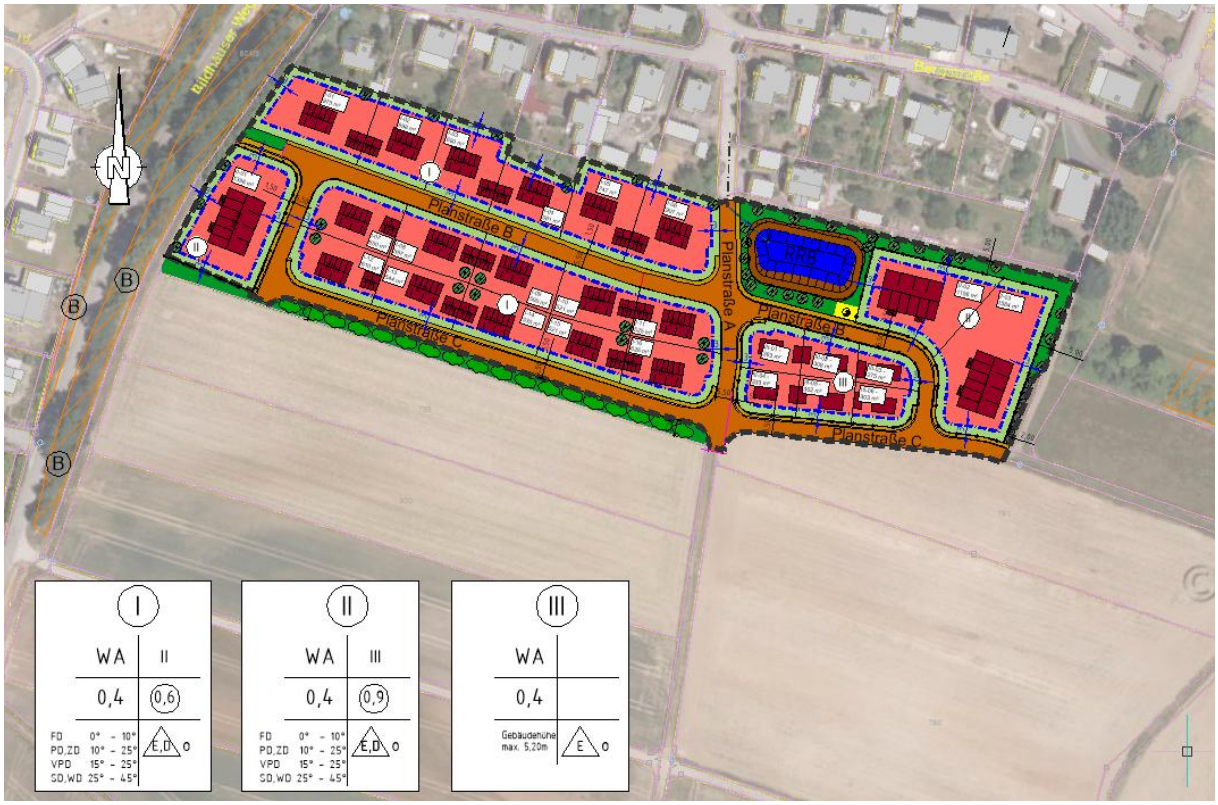
Begründung

vom 16. März 2026

zum Entwurf des

Bebauungsplanes „Östlich Bildhäuser Weg I“ mit integrierter Grünordnung



Markt Saal an der Saale

Wiesenflecklein 4
97633 Saal an der Saale

Technisches Büro Werner

Oskar-Serrand-Straße 3a
97483 Eltmann

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Planungsgrundlagen 3
1.1 Anlass zur Planung 3
1.1.1 Anlass zur Planung im Allgemeinen 3
1.1.2 Anlass zur Planung im Besonderen, Erforderlichkeit der Ausweisung eines neuen Baugebietes 3
1.2 Prüfung der Eignung potentieller Wohngebietsflächen 7
1.2.1 Die Fläche „Bildhäuser Weg I“ 7
1.3 Gesetzliche Grundlagen (Stand: 17.08.2026) 8
1.4 Flächennutzungsplan 9
1.5 Klimaschutz 10

2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet 11
2.1 Lage im Raum 11
2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes 11
2.2.1 Lage, Größe, Geltungsbereich 11
2.2.2 Eingriffs-/ Ausgleichsregelung 13
2.2.3 Topographische Gegebenheiten 13
2.2.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes 14
2.2.4.1 Flächennutzung 14
2.2.4.2 Grünbestand 14
2.2.5 Bau- und Bodendenkmäler 14
2.2.6 Auffüllungen/ Altlasten 15
2.2.7 Kampfmittel 15

3. Erschließung 16
3.1 Verkehr 16
3.2 Ver- und Entsorgung 16
3.2.1 Trinkwasser 16
3.2.2 Abwasserentsorgung 16
3.2.3 Außeneinzugsgebiet 17
3.2.4 Energieversorgung 17
3.2.5 Fernmeldeanlagen/ Breitbandverkabelung 18
3.3 Bodenverhältnisse 18
3.4 Innere Erschließung 20

3.4.1 Verkehr 20
3.4.1.1 Fließender Verkehr 20
3.4.1.2 Ruhender Verkehr 20
3.4.2 Ver-/ Entsorgung allgemein 21
3.4.2.1 Abwasser 21

4. Planungsziele 22
4.1 Ziele 22
4.2 Planungsstruktur, Art der baulichen Nutzung 22

5. Flächenbilanz 24

6. Inhalt des Bebauungsplanes 24
6.1 Allgemeines 24
6.2 Art der baulichen Nutzung 24
6.3 Maß der baulichen Nutzung 24
6.4 Höhenfestsetzung 26
6.5 Bauweise 27
6.6.1 Überbaubare Grundstücksflächen 27

7. Immissionsschutz 28

8. Bodenordnung/ Erschließungskosten 29

9. Verfahren 29

1. Plangrundlage

1.1 Anlass zur Planung

1.1.1 Anlass zur Planung im Allgemeinen

Der Regionalplan Main Rhön (3) sieht den Markt Saal an der Saale unter Pkt. 1.2 als ein „bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum“ an.
Dies wird vor allem damit begründet, dass die Bevölkerung zumutbare Entfernungen zu den Versorgungseinrichtungen erhalten muss, welche sich hier bereits vor Ort befinden.

Im Jahr 2001/ 2002 erfolgte Erschließung des allgemeinen Wohngebietes „Westlich Bildhäuser Weg“ am südwestlichen Ortsrand mit 36 Bauplätzen in zwei Bauabschnitten (2002 und 2018). Es stehen seitens der Marktgemeinde im Kernort derzeit keine Grundstücke mehr zum Verkauf. In Waltershausen sind noch 3 Bauplätze verfügbar.
Die teils erheblich gestiegene Nachfrage nach Bauland, sowohl durch Bauträger als auch vorrangig durch Familien, ist weiterhin gegeben, so dass es für den Markt Saal an der Saale erforderlich wird, weitere Bauflächen auszuweisen und zu erschließen.

1.1.2 Anlass zur Planung im Besonderen, Erforderlichkeit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes

Die Situation für Wohnbauland im Markt Saal an der Saale wurde ermittelt, analysiert und stellt sich wie folgt dar:

Die Marktgemeinde Saal an der Saale mit ihrem Ortsteil Waltershausen liegt im Herzen des Grabfelds. Das umfassende Angebot an Geschäften, (Handwerks-)Betrieben und Praxen macht Saal a. d. Saale zu einem attraktiven Wohnort.

Die idyllische Lage an Saale und Milz und die intakte Natur laden zum Wandern und Radfahren ein.

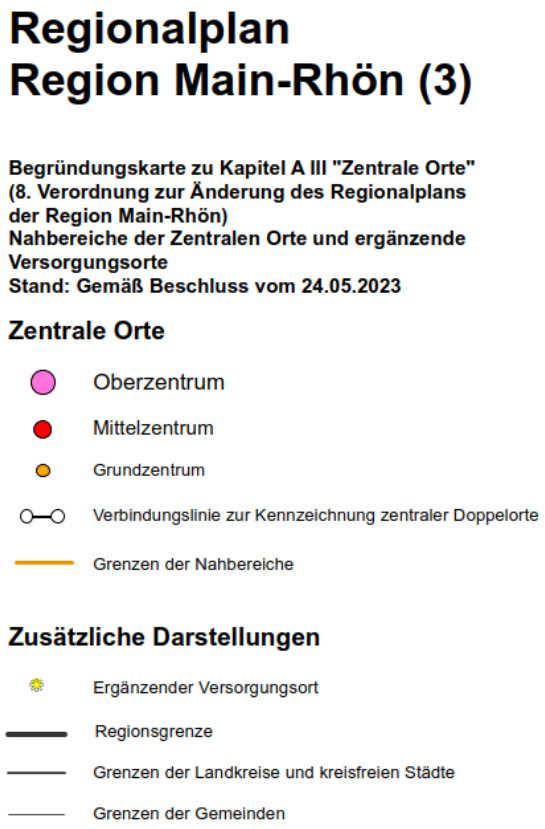
Für die Freizeitgestaltung bieten unsere Vereine ein vielfältiges Angebot. Besonderheiten sind das Freibad in Waltershausen, der Flugplatz in Saal, die Wallfahrtskirche am Findelberg sowie das Schloss in Waltershausen.

Saal verfügt über eine gute Verkehrsverbindung mit der Nähe zur Autobahn, der Busverbindung zwischen Bad Königshofen und Bad Neustadt im Stundentakt, sowie der Anbindung an das überörtliche Radwegenetz.

Zusätzlich zu den oben angeführten Argumenten sieht der Regionalplan Main-Rhön (3) die Marktgemeinde Saal an der Saale als „ergänzenden Versorgungsort“ an. Das lokale Angebot umfasst Vollsortimenter, Bäckerei, Metzgerei, Tankstelle mit Convenience-Shop, Bankfiliale, Physiotherapie, Kindergarten und diverse Vereine (Sport, Flugsport).

Ferner übt der Ort auch bei Touristen auf Grund der Landschaft, als auch bei Flugsport-begeisterten Strahlkraft aus und die vorhandenen Angebote werden häufig und wiederholt gerne genutzt.

Im Zuge der Corona-Pandemie und durch die vermehrte Einführung von Home-Office-Angeboten kehrten viele aus dem Kernort stammende Bürger zurück, da sie die o.a. Punkte zu schätzen wissen. Viele von ihnen stehen aber derzeit vor dem Problem des Nichtvorhandenseins von Wohnraum in jeglicher Form und müssten mittelfristig wieder in andere Kommunen abwandern.



Die Marktgemeinde Saal an der Saale verfügt derzeit über keine eigenen Bauparzellen. Ein Bauplatz mit 551m² befindet sich derzeit in privatwirtschaftlicher Vermarktung.

Nachfolgende Kennzahlen des „Zensus 2022“ des Landesamtes für Statistik weisst im Bereich „Kennzahlen zu Gebäude und Wohnungen“ für den Markt Saal an der Saale nachfolgend Angaben aus:

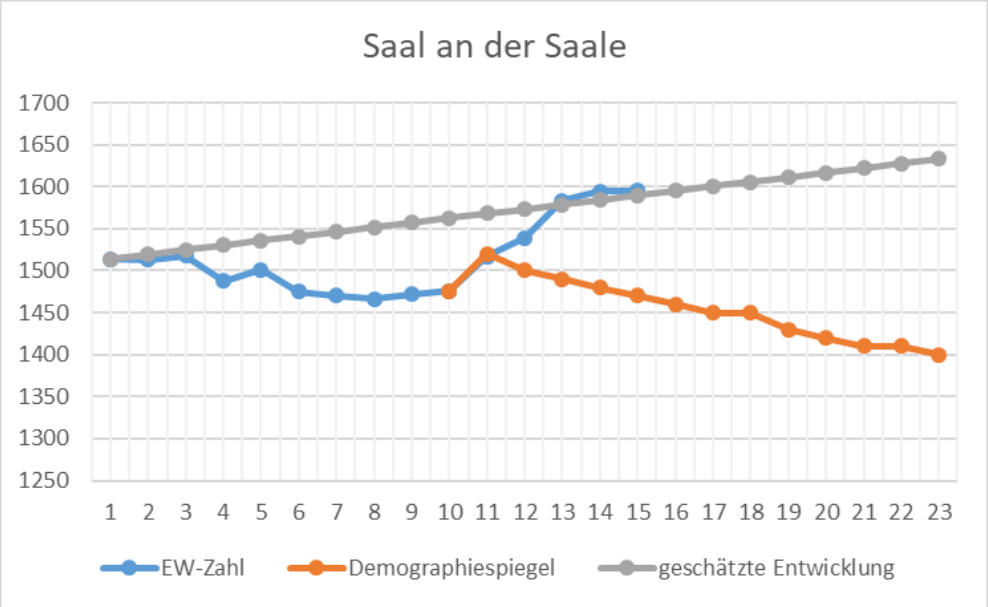
- Durchschnittliche Wohnfläche in m² 127,0
- Eigentümerquote 76,7
- Marktaktive Leerstandsquote (1,0)
- (Normale) Leerstandsquote 5,3

Nachfolgende Darstellung zeigt graphisch die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung (Daten Einwohnermeldeamt), die geschätzte Entwicklung nach Demographiespiegel und die derzeit ablesbare Entwicklung an.

Der Zeitraum umfasst das Jahr 2011 („1“) bis einschließlich 2032 („23“). Auf diesen Zeitraum hin betrachtet, lässt sich ein derzeitiger zusätzlicher Wohnraumbedarf für ca. 80 Personen ablesen. Bei einer durchschnittlichen Personenanzahl von 2,05 Haushaltsmitgliedern in Bayern (Statistisches Bundesamt Stand 2023), würde dies bereits einen Bedarf von mind. 40 zusätzlichen Haushalten ergeben, die mit Wohnraum versorgt werden wollen. Dieser Bedarf entspricht dem geplanten Baugebiet „Östlich Bildhäuser Weg“ mit allen Bauabschnitten.

Diese geplante Baugebiet soll in mindestens 2 Bauabschnitten erschlossen werden. Der BA I umfasst 16 Einfamilienwohnhäuser, 6 Tiny Houses und 3 Mehrfamilienhäuser. Die-

ses Angebot würde Wohnraum für 32 (EFH) + 12 (Tiny Houses) +18 (MFH) = (bis zu) 62 Personen maximal bieten. Realistisch wäre eher auf Grund der jeweiligen Wohnsituation und Wohneinheitengröße mit Wohnraum für (bis zu) 50-56 Personen auszugehen.



Auszug Einwohnermeldeamt			Auszug Demographie-Spiegel Bayern	
Jahr	EW	Veränderung zu Vorjahr	EW-geschätzt	Abweichung zu Prognose
2010	1514	-0,07		
2011	1513	0,33		
2012	1518	-1,98		
2013	1488	0,87		
2014	1501	-1,73		
2015	1475	-0,34		
2016	1470	-0,27		
2017	1466	0,41		
2018	1472	0,27		
2019	1476	0,41	1476	1,000
2020	1517	2,78	1520	1,002
2021	1539	1,45	1500	0,975
2022	1583	2,86	1490	0,941
2023	1594	0,69	1480	0,928
2024	1595	0,06	1470	0,922
2025	n.v.	n.v.	1460	n.v.
2026	n.v.	n.v.	1450	n.v.
2027	n.v.	n.v.	1450	n.v.
2028	n.v.	n.v.	1430	n.v.
2029	n.v.	n.v.	1420	n.v.
2030	n.v.	n.v.	1410	n.v.
2031	n.v.	n.v.	1410	n.v.
2032	n.v.	n.v.	1400	n.v.

Da sich bereits 19 Personen Reservierungen für Bauparzellen haben eintragen lassen, ist davon auszugehen, dass bei rechtswirksam werden des Bebauungsplans „Östlich Bildhäuser Weg I“ alle Bauparzellen vergeben sein werden. Desweitern liegen noch 2 weitere „verbindliche“ Anfragen für Tiny House Parzellen vor, denen derzeit jedoch nicht Rechnung getragen werden kann.

Folglich ist der Bereich des I. Bauabschnittes als gegenwärtiger unmittelbarer Bedarf anzusehen. Der II. Bauabschnitt ist auf Grund der bestehenden weiteren Anfragen (ca. 40 derzeit entspricht 20 Haushalten) als kurz- bis mittelfristiger Bedarf für einen Zeitraum von max. 5 Jahren nach Erschließung des I. Bauabschnittes anzusehen. Hierdurch wäre bereits die im Flächennutzungsplan linke Fläche vollständig und ein Teil der rechten Fläche „verbraucht“.

Die restliche Fläche rechts ist als Reserve für eine zukünftige Entwicklung im Zeitraum der nächsten 10 Jahre anzusehen.

Derzeit ist auf Grund des Mangels an verfügbarem Wohnraum und Bauparzellen bereits eine Stagnation in der Bevölkerungsentwicklung zu erkennen.

1.2 Prüfung der Eignung potentieller Wohngebietsflächen

Die Gemeindeverwaltung hat die Flächen, welche die aktuelle 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet, daraufhin untersucht, wie diese Gebiete unter den Aspekten der erschließungstechnischen, wirtschaftlichen, immissionsschutzfachlichen, bodenordnungsrechtlichen und anderen Gegebenheiten zu bewerten sind. In Frage kommt derzeit nur der Bereich „Östlich Bildhäuser Weg I“ am Zehntberg.

1.2.1 Die Fläche „Östlich Bildhäuser Weg I“

Für den Bereich „Östlich Bildhäuser Weg I“ liegen günstige Voraussetzungen vor. Der Markt Saal an der Saale konnte hier den größten Teil der erforderlichen Flächen, inklusive nötiger Ausgleichsflächen, zu einem wirtschaftlichen Preis erwerben. Die o.g. Prüfungen dieses Areal betreffend, erbrachten zudem, dass es zwar nicht frei von Problempunkten ist, jedoch ergaben sich aber die positivsten Resultate.
Städtebaulich ist hervorzuheben, dass dieser östliche Bereich den Beginn des baulichen Lückenschlusses zwischen der „Kleineibstädter Straße“ und dem „Bildhäuser

Weg“ bildet. Abgeschlossen wird dieser bei Bedarf durch die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes östlich dem hier beschriebenen.
Dieses Gebiet bietet auch jungen Familien einen guten Anschluss an die bestehende Infrastruktur, in Bezug auf Spielplätze Kinderbetreuung und Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel.

Ergebnis:
Aus diesen Gründen ist im Falle einer Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes die Fläche „Östlich Bildhäuser Weg I“ in der Gemarkung Saal an der Saale die geeignetste Fläche.

Abbildung 1: Areal „Östlich Bildhäuser Weg I“ (ohne Maßstab) – Quelle: Bayernatlas

1.3 Gesetzliche Grundlagen (Stand 10. Juli 2023)

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage

- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. vom 15.09.2021
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr.6) Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntma-

chung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2131-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)

- die Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

1.4 Flächennutzungsplan

Der Markt Saal an der Saale führt derzeit die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durch. Das Plangebiet ist hier als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

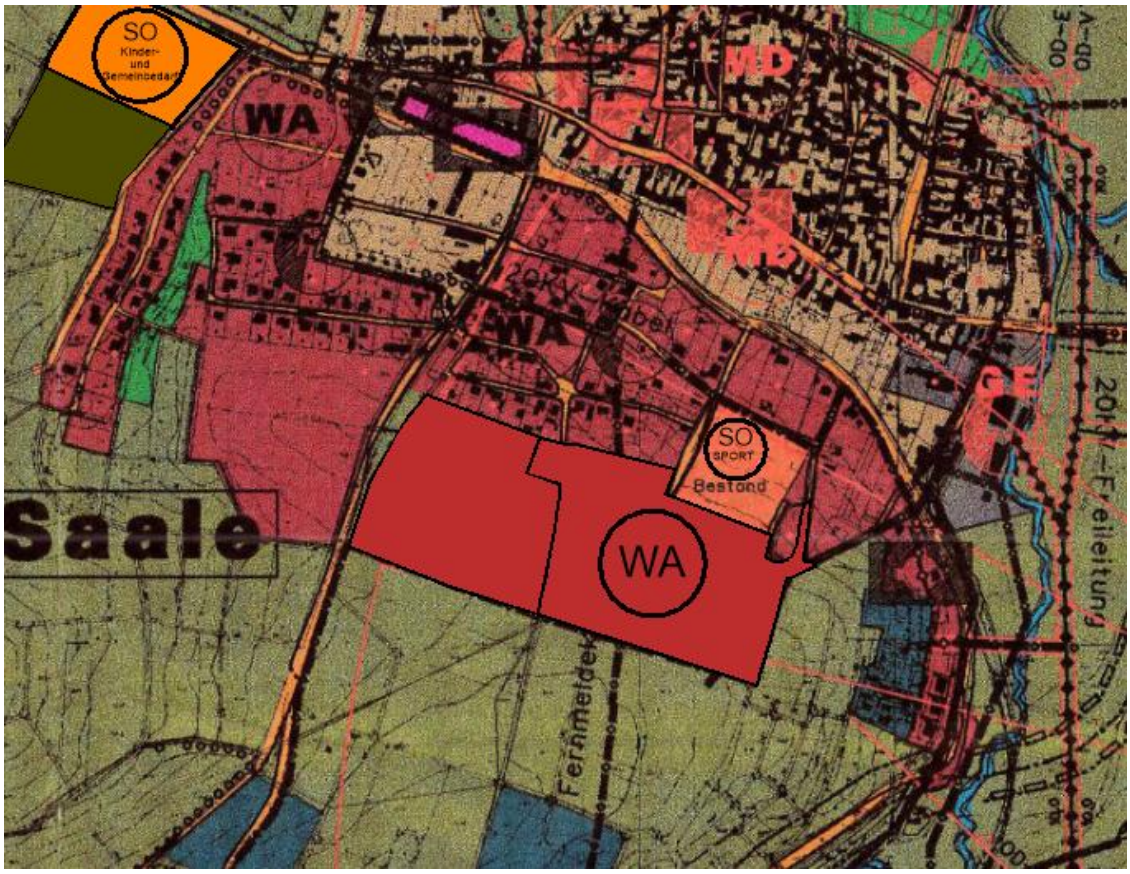


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Die hier im südlichen Bereich des Marktes Saal an der Saale zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen für eine Wohnbebauung, beträgt ca. 9,4 ha.

Dabei erfolgt im Wesentlichen eine Entwicklung des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

1.5 Klimaschutz

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei dienen sie auch dazu, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern." (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Das Baugesetzbuch benennt in § 1 die Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 7. f).
Im § 1a BauGB werden einige ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nochmals konkretisiert. So steht in Abs. 5: "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden."

Im Vorfeld des eigentlichen Bauleitverfahrens wurden bereits innerhalb des Marktgemeinderates Saal an der Saale rege Diskussionen geführt, wie sich Klima- und Umweltschutz in das Verfahren integrieren ließen.
Bei der Implementierung wird auf Freiwilligkeit gesetzt, da der Marktgemeinderat Saal an der Saale der Überzeugung ist, dass die bereits bestehenden gesetzlichen Regelungen zum Klima- und Umweltschutz ausreichend sind.
Höhere GRZ/GFZ-Zahlen bei zusätzlicher Dämmung wurden erörtert, aber verworfen. Die überbaubaren Flächen sind ausreichend groß bemessen.
Weitere freiwillige Ergänzungen zu privaten Klima- und Umweltschutzbeiträgen werden seitens der Marktgemeinde gerne gesehen.
Da diese Maßnahmen durchwegs nicht kostengünstig umzusetzen sind, wird somit den Bauwerbern offengelassen, wann und ob sie darüberhinausgehende Maßnahmen umsetzen. Die Art und der Umfang der verfahrensfreien Möglichkeiten des Art. 57 BayBO stehen hierzu jedem offen. In Art und Umfang darüberhinausgehende Maßnahmen werden, solange hierdurch kein Dritter geschädigt oder belästigt wird und dies im Einklang mit der Nutzungsart WA möglich ist, die erforderliche Unterstützung der Marktgemeinde erhalten.

2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Lage im Raum

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.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand.

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

2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.2.1 Lage, Größe, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand des Hauptortes Saal an der Saale.
Nördlich grenzt es an die bestehende Wohnbebauung „Zehntberg“ an. Im Süden begrenzen landwirtschaftliche Nutzflächen das Areal.
Westlich wird es von einem als Biotop ausgewiesenen Grünstreifen entlang des „Bildhäuser Weges“ begrenzt. Im Osten befinden sich bis auf Weiteres ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes auch als Wohnbauflächen ausgewiesen wurden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,52 ha mit folgenden Flurstücken:

Fl.-Nr.	**Lagebezeichnung**	**Nutzung**
797	„Östl. Bildhäuser Weg I“	Grünfläche
797/1	„Östl. Bildhäuser Weg I“	Private Grünfläche
793/1	„Östl. Bildhäuser Weg I“	Grünfläche
792/1	„Östl. Bildhäuser Weg I“	Grünfläche
791/1	„Östl. Bildhäuser Weg I“	Grünfläche
690/2	„Östl. Bildhäuser Weg I“	Teilfläche Anwandweg
798	„Östl. Bildhäuser Weg I“	Ackerland
784	„Östl. Bildhäuser Weg I“	Ackerland
754/1	„Östl. Bildhäuser Weg I“	Anwandweg
781	„Östl. Bildhäuser Weg I“	Teilfläche Ackerland
781	„Östl. Bildhäuser Weg I“	Verkehrsfläche

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes, der im eingefügten Lageplan (Abbildung 3: Ausschnitt DFK) mit einer schwarz gestrichelten Linie gekennzeichnet ist, wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von den Südgrenzen der Fl.-Nr.(n) 796, 795, 794, 793/2, 792, 791, 690/2 (neu zu vermessen), 784/1 und 784/2
- im Osten von den Westgrenzen der Fl.-Nr.(n) 720/1 (neu zu vermessen) und 754/1 (neu zu vermessen)
- im Süden von den Nordgrenzen der Fl.-Nr.(n) 781 (neu zu vermessen) 690/2 (neu zu vermessen) und 799
- im Westen von den Ostgrenzen der Fl.-Nr. 803.

Abbildung 3: Ausschnitt DFK (ohne Maßstab)

2.2.2 Eingriffs-/ Ausgleichregelung

Die geplante Maßnahme führt zu keinem Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

2.2.3 Topographische Gegebenheiten

Topographisch fallt das Gelände im Geltungsbereich von Süden (297m NN) nach Norden (277m NN). Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 7,5%. Von Südost nach Nordwest ist der Geländeverlauf annähernd gleichbleibend.

2.2.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes

2.2.4.1 Flächennutzung

Die geplanten Wohnbauflächen werden derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

2.2.4.2 Grünbestand

Der vorhandene Grünbestand wird in der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung erfasst.

2.2.5 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.
Südlich befindet sich das Bodendenkmal D-6-5628-0049, ein Bestattungsplatz mit verebneten Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Bestattungen der Hallstadtzeit sowie einer Siedlung des Neolithikums weit genug entfernt von dem geplanten Geltungsbereich.
Da das Areal des Vorhabensbereiches auf Grund seiner Lage und Topographie einen möglichen Siedlungsplatz aufweisen könnte, liegt hier im Sinne des § 7 Bay. DSchG eine sog. Vermutungsfläche vor.
„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 Bay DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“
D.h. es sind nach Aussage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz entsprechende Sondierungen bauvorgreifend durchzuführen.
Um die denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG vorwegzunehmen und um die zukünftigen Bauwerber zu entlasten, wurde bereits am 03.07.2023 unter Leitung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eine Sondierung auf dem Gelände des geplanten Geltungsbereiches durchgeführt. Mit Schreiben vom 04.07.2023 erfolgte die Mitteilung, dass keine archäologisch relevanten Funde aufgedeckt oder erfasst wurden, weswegen **keine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG** erforderlich ist. Da eventuelle Bodenfunde trotzdem auftreten können, ist der Hinweis auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG weiterhin erforderlich.

2.2.6 Auffüllungen/ Altlasten

Auffüllungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.2.7 Kampfmittel

Für das Vorhandensein von Munition oder Kampfmitteln besteht derzeit kein Verdacht.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Das Planungsgebiet schließt im Nord an die Sudetenstraße an. Für das nördlich liegende Plangebiet „Zehntberg“ läuft derzeit ein Aufhebungsverfahren. Weitere Anbindungen sind für diesen Geltungsbereich nicht vorgesehen. Der private Baustellenverkehr der einzelnen Bauvorhaben hat gem. Skizze im Bebauungsplan über den „Bildhäuser Weg“ zu erfolgen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet „Östlich Bildhäuser Weg I“ wird an alle Ver- und Entsorgungsanlagen des Marktes Saal an der Saale und der verschiedenen Versorgungsträger angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

3.2.1 Trinkwasser

Das Planungsgebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Hochzone Saal an der Saale angeschlossen. Die anstehenden Drücke und Wassermengen für das geplante Baugebiet sind ausreichend.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt ebenfalls über das Trinkwassernetz. Hierbei werden Unterflurhydranten angeordnet. Die benötigte Löschwassermenge steht zur Verfügung.

3.2.2 Abwasserentsorgung

In der Gesamtkanalisation des Marktes Saal an der Saale kann das anfallende Schmutz- und Mischwasser aufgenommen werden.

Die eigentliche Entwässerung des Plangebietes erfolgt dabei im Trennsystem. Hierbei wird das anfallende Oberflächen- und Regenwasser in das Regenrückhaltebe-

cken geleitet. Dort wird es ausgereinigt und gedrosselt dem bestehenden Mischwasserkanal in der Sudetenstraße/ Bergstraße in das Ortskanalnetz zugeführt.

Abwasserreinigung/ Kläranlage
Die Kläranlage in Wülfershausen hat eine Kapazität von 7000 EW und ist somit ausreichend.

3.2.3 Außeneinzugsgebiet

Das im Süden anschließende Außeneinzugsgebiet südlich des Flurweges Fl.-Nr. 802 wird – wie bisher – über den an der südlichen Grenze des o.g. Flurstückes verlaufenden Entwässerungsgraben abgeführt.

3.2.4 Energieversorgung – Strom, Straßenbeleuchtung

Der Anbieter Bayernwerk versorgt die Marktgemeinde/ das Plangebiet mit elektrischem Strom.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung und hinsichtlich einer möglichen weiteren Erweiterung östlich des Baugebietes wird es erforderlich, eine zusätzliche Trafostation zu errichten. Diese soll in gekapselter Bauform erstellt werden, so dass Geräusch- und Strahlungswerte nicht zu einer Beeinträchtigung des Wohnumfeldes führen.

Die Straßenbeleuchtung wird im Auftrag des Marktes Saal an der Saale durch den Anbieter Bayernwerk errichtet, gewartet und betrieben.

3.2.5 Fernmeldeanlagen/ Breitbandverkabelung

Die Verlegung der Fernmelde-/ Breitbandverkabelung erfolgt am Rand der festgesetzten Verkehrsflächen; vorwiegend in den Flächen der Gehwege.
Verlegung und Unterhalt erfolgen voraussichtlich durch die Telekom.

3.2.6 Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr ist zentral über den Landkreis geregelt. Der anfallende Abfall wird von einem privaten Unternehmen zur Kreismülldeponie verbracht.

3.3 Bodenverhältnisse

Ein Bodengutachten wird im Zuge der Erschließungsplanung erstellt.

3.4 Innere Erschließung

Es ist vorgesehen das Baugebiet in einem Bauabschnitt zu erschließen.

Abbildung 4: Geplante Erschließung (ohne Maßstab)

3.4.1 Verkehr

3.4.1.1 Fließender Verkehr

Die innere verkehrliche Haupterschließung des Baugebietes erfolgt über die Planstraße A (Ausbaubreite 6,00m) in Verlängerung der „Sudetenstraße“ mit einseitigem Gehweg, Breite 1,50m.

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraßen B und C mit Ausbaubreiten von 5,50m und einem einseitigen Gehweg in Breite von 1,50m.

Die Dimensionierung der Straßenbreiten wurde so gewählt, dass Rettungsdienste und Müllfahrzeuge diese jederzeit nutzen können.

Abbildung 5: Planstraßen (ohne Maßstab)

3.4.1.2 Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Verkehrsbereich sind keine Stellplätze vorgesehen. Dies begründet sich durch die 2 Stellplätze die je Wohneinheit auf dem Baugrundstück zwingend zu errichten sind. Der 5,00m messende Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (sog. Carports) wird nicht als Stellplatz angerechnet.

3.4.2 Ver-/ Entsorgung allgemein

3.4.2.1 Abwasser

Die notwendigen Kanäle für die Beseitigung des Abwassers werden im Plangebiet auf öffentlichem Grund verlegt.
Für die einzelnen Bauherren ist zu beachten, dass eine Überflutung in der Regel mit einem Auf-/ Überstau des Kanalsystems und damit verbundenen Rückstauereignissen zusammentrifft. Überflutungsschutz und Rückstausicherung sind deshalb auch bei der Überplanung der Einzelgrundstücke zu beachten.
Ein durchgeführter Sickertest nach DWA A138 zeigte auf, dass eine dauerhafte Versickerung vor Ort nicht gewährleistet werden kann. (Anhang „Sickertest“)

4. Planungsziele

4.1 Ziele

a) Abdeckung der aktuellen und mittelfristigen Nachfrage nach Bauparzellen für die Errichtung von Wohngebäuden im Hauptort Saal an der Saale.
b) Nachhaltige Siedlungsentwicklung.
c) Bereitstellung verschiedener Baustrukturen in den unterschiedlichen Nutzungsbereichen:
   Einzelhaus/ Doppelhaus, Mehrfamilienhaus, sog. „Tiny House“.
d) Zulassung moderner, zeitgemäßer Gestaltungsformen.

4.2 Planungsstruktur, Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der Planungsziele wurde das Baugebiet wie folgt strukturiert:

Die Nutzung ist entsprechend § 4 BauNVO als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgelegt. Der Geltungsbereich sieht insgesamt 25 Parzellen vor.

Als Bauweise sind 3 Bauparzellen für Mehrfamilienwohnhäuser, 6 Bauparzellen für für sogenannte „Tiny Houses“ und 16 Bauparzellen für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Die Standorte für die Bebauung sind durch die Baugrenzen festgelegt. Eine optimierte Ausrichtung nach Süden ist durch eine mögliche Modellstellung im Bebauungsplan aufgezeigt.

Zusammenfassend gliedert sich die Nutzung wie folgt:

Bauweise	**Anzahl Bauparzellen**
Einzel- und Doppelhäuser	16
Sog. „Tiny-Houses“	6
Mehrfamilienhäuser	3
Bauparzellen gesamt	**25**

Die Größen der einzelnen Bauparzellen bemisst sich nach der Art der geplanten Nutzung und der bedarfsgerechten Nachfrage.
Im Interesse der Bedarfsgerechtigkeit und der demographischen Nachhaltigkeit für den Markt Saal an der Saale werden daher vermehrt mittlere Grundstücksgrößen von ca. 630m² - 750m² ausgewiesen.

Die Grundstücksgrößen bewegen sich, gegliedert nach Nutzung in folgendem Rahmen:

Art der Nutzung	Größe in m²	Anzahl Bauparzellen
sog. „Tiny Houses“	275 - 363	6
Einzelhaus/ Doppelhaus	500 - 600	4
Einzelhaus/ Doppelhaus	600 – 700	7
Einzelhaus/ Doppelhaus	700 - 800	3
Einzelhaus/ Doppelhaus	800 - 900	0
Einzelhaus/ Doppelhaus	900 – 1000	1
Einzelhaus/ Doppelhaus	1000 - 1100	1
Mehrfamilienhaus	>1000	3

5. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,52 ha. Die Flächen gliedern sich hinsichtlich ihrer Nutzung wie folgt auf:

Geltungsbereich Baugebiet	Fläche in m²	in %
Größe des Geltungsbereiches = Bruttobaufläche	23.948	100
./. Verkehrsflächen	4.573	19,1
./. Öffentliche Grünflächen, Anwandwege, Gräben, RRB’s	60	0,2
./. Öffentliche Flächen für Bepflanzungen und sonstigen vegetationstechnischen Maßnahmen	1.139	4,8
Parzellenflächen	18.176	75,9
=Nettobaufläche (GRZ 0,4)	7.270	-

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,39 ha.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung des Baugebietes „Östlich Bildhäuser Weg I“ wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird nach §§ 9 Abs. 1 Nr.1 und 16 – 21a BauNVO wie folgt festgelegt:

Definition der Bereiche:
Der Bereich I erstreckt sich über die Bauparzellen mit den Nummern I-01 bis I-16.
Der Bereich II erstreckt sich über die Bauparzellen mit den Nummern II-01 bis II-03.
Der Bereich III erstreckt sich über die Bauparzellen mit den Nummern III-01bis III-06.

Siehe auch TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Punkt 3.4.

- **Bereich I:**
  Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus:
  -> Erdgeschoss und Obergeschoss oder
  -> Erdgeschoss und Dachgeschoss.
  Zulässig sind hierbei:

Flachdach	(FD)	0° - 10 °
Pultdach/ Zeltdach	(PD/ ZD)	10° - 25°
Versetztes Pultdach	(VPD)	15° - 25°
Satteldach/ Walmdach	(SD/ WD)	25° - 45°

- **Bereich II:**
  Grundsätzlich sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus:
  -> Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss oder
  -> Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss:
  Zulässig sind hierbei:

Flachdach	(FD)	0° - 10°
Pultdach	(PD)	10° - 25°
Versetztes Pultdach	(VPD)	15° - 25°
Satteldach	(SD)	35° - 45°

- **Bereich III:**
  Zulässig ist eine Wohnfläche nach DIN 277 von max. 75m².
  Alle Dachformen sind zulässig.

6.4 Höhenfestsetzung

Festgesetzt wird für alle Bereich die Höhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB) bergseitig max. 30cm über dem natürlichen Gelände, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke (siehe siehe Abb. Im Bebauungsplan).

Die zulässigen max. Traufpunkte und Gebäudehöhen sind den Systemabbildungen aus III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, 4. Höhenfestsetzung für die jeweiligen Bereiche zu entnehmen und zwingend einzuhalten.

6.5 Bauweise

Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen.
Als Bauformen sind in allen Bereichen zugelassen: Einzelhäuser.
Zusätzlich sind im Bereich I bei beidseitiger Grenzbebauung zulässig: Doppelhäuser.

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Der festgesetzte Stauraum/ Mindestabstand von 5,00m zwischen Garagen/ Carports und öffentlichen Verkehrsflächen dient einem städtebaulich ansprechenden Straßenbild und somit einer Steigerung der Wohnqualität, damit diese Güter nicht durch eine Masse an parkenden Fahrzeugen gekennzeichnet sind.

7. Immissionsschutz

Im direkten Anschluss an das Plangebiet befindet im Osten das bestehende SO-Gebiet „Sport“.

Wie im der beigefügten schalltechnischen Untersuchung festgestellt, ergeben sich hierbei keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

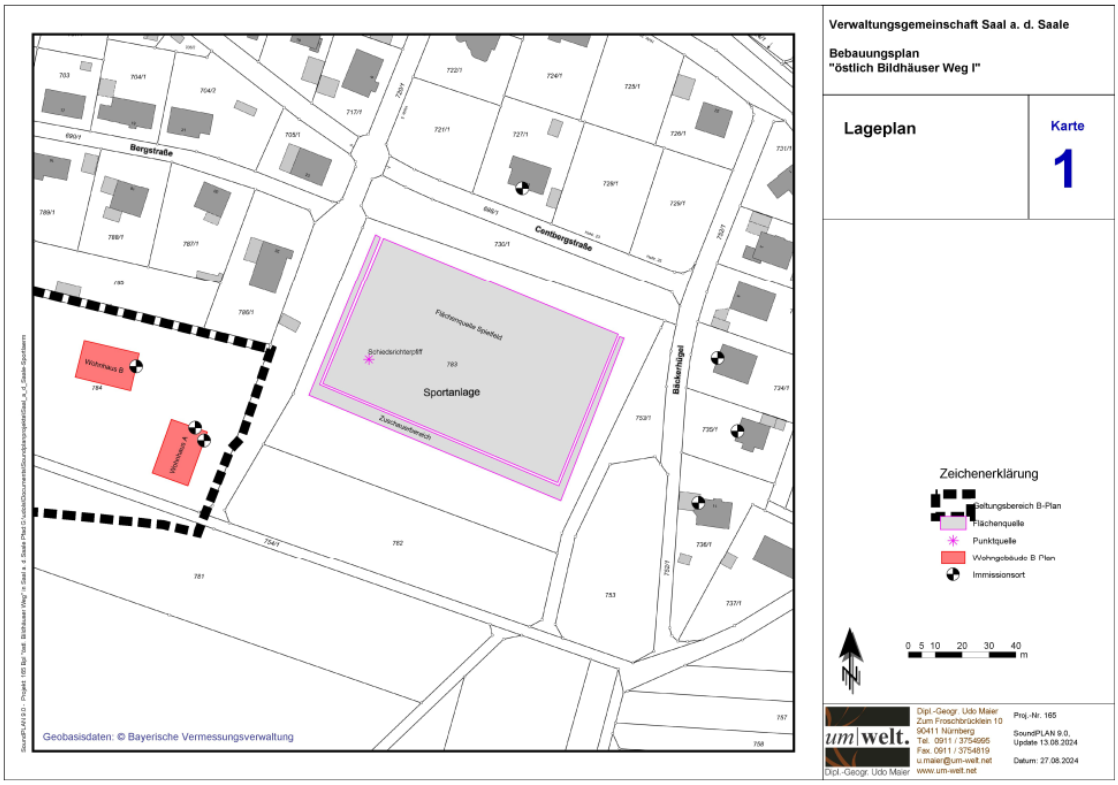


Abbildung 6: Lageplan (Karte 1) (ohne Maßstab) – schalltechn. Unterschung

Bpl "östl. Bildhäuser Weg" in Saal a. d. Saale
Beurteilungspegel
Training

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,A dB(A)	RW,TaR dB(A)	LrA dB(A)	LrTaR dB(A)	LrA,diff dB	LrTaR,diff dB	
Bäckerhügel 7	WR	EG	W	45	50	38,8	31,0	-6,2	-19,0	
		1.OG		45	50	42,1	34,4	-2,9	-15,6	
Bäckerhügel 9	WR	EG	W	45	50	37,9	30,2	-7,1	-19,8	
		1.OG		45	50	41,3	33,5	-3,7	-16,5	
		2.OG		45	50	43,1	35,3	-1,9	-14,7	
Bäckerhügel 11	WR	1.OG	W	45	50	42,5	34,7	-2,5	-15,3	
Centbergstraße 21	WR	EG	S	45	50	42,0	34,2	-3,0	-15,8	
		1.OG		45	50	44,9	37,2	-0,1	-12,8	
Wohnhaus A	WA	EG	O	50	55	44,6	36,8	-5,4	-18,2	
		1.OG		50	55	45,5	37,7	-4,5	-17,3	
		2.OG		50	55	46,1	38,3	-3,9	-16,7	
Wohnhaus A	WA	EG	N	50	55	44,9	37,1	-5,1	-17,9	
		1.OG		50	55	45,8	38,0	-4,2	-17,0	
		2.OG		50	55	46,4	38,7	-3,6	-16,3	
Wohnhaus B	WA	EG	O	50	55	41,8	34,0	-8,2	-21,0	
		1.OG		50	55	43,0	35,2	-7,0	-19,8	
		2.OG		50	55	43,8	36,0	-6,2	-19,0	

8. Bodenordnung, Erschließungskosten

Die Erschließungsflächen im Planungsbereich befinden sich bereits im Eigentum des Marktes Saal an der Saale, bzw. sind bereits die Modalitäten eines Gefahrenübergangs geklärt.

9. Verfahren

Das Bauleitverfahren soll als sog. „Regelverfahren“ durchgeführt werden.
Das Verfahren zur Aufstellung ist den §§ 2 ff. des BauGB geregelt.

Die zu beteiligenden Behörden sowie Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage enthalten.

Aufgestellt:

Technisches Büro Werner **Markt Saal an der Saale**

Peter Ruck Cornelia Dahinten, 1. Bürgermeisterin

Eltmann, 28. Januar 2026 Saal a.d. Saale, _____