Anlage 1

Vorhaben: 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Vorhabensträger: Marktgemeinde Saal an der Saale

Regierungsbezirk: Unterfranken

Landkreis: Rhön-Grabfeld

Begründung

Fassung vom 13. Februar 2025

Vorhabensträger:

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

Aufgestellt:

Technisches **B**üro **W**erner
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

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

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.

Regionalplan
Region Main-Rhön (3)

Begründungskarte zu Kapitel A III "Zentrale Orte"
(8. Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Main-Rhön)
Nahbereiche der Zentralen Orte und ergänzende Versorgungsorte
Stand: Gemäß Beschluss vom 24.05.2023

Zentrale Orte

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum
- Verbindungslinie zur Kennzeichnung zentraler Doppelorte
- Grenzen der Nahbereiche

Zusätzliche Darstellungen

- Ergänzender Versorgungsort
- Regionsgrenze
- Grenzen der Landkreise und kreisfreien Städte
- Grenzen der Gemeinden

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

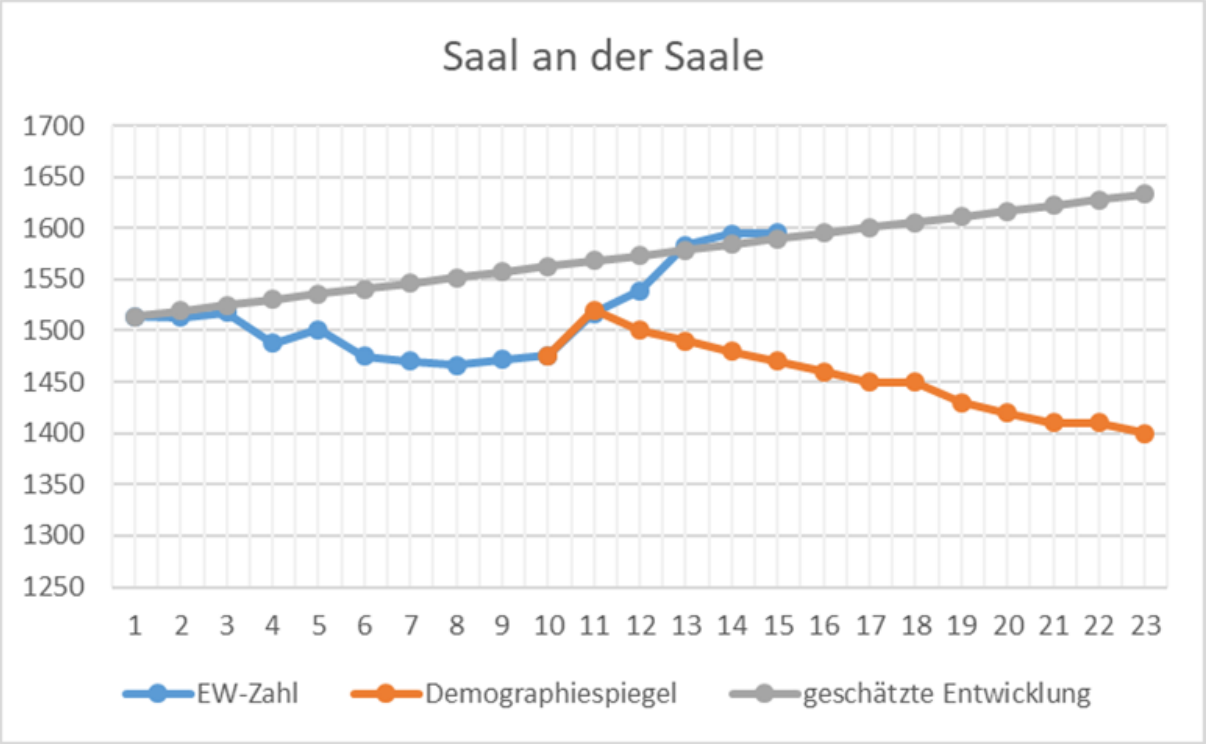
Nachfolgende Kennzahlen des „Zensus 2022“ des Landesamtes für Statistik weisst im Bereich „Kennzahlen zu Gebäude und Wohnungen“ für den Markt Saal an der Saale nachfolgend Angaben aus:

- 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. Dieses 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.

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 diese von jungen Familien, aber auch von Bauträgern angefragt.

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

Laut § 5 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan ist 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 „Östlich Bildhäuser Weg I“ angefertigt.

3. Erläuterung der Änderungen

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, scheitert 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 vereinzelten 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 südwestliche Fläche soll den aktuellen Bedarf nach Wohnbauflächen decken. Sie umfasst eine Fläche von ca. 5,02 ha. Derzeit ist die gesamte Fläche als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen und unterliegt derzeit auch dieser Nutzung. Sie umfasst die Fl.-Nr.(n) 797, 797/1, 793/1, 798, 799, 800, 801, Teile 803, Teile 802, Teile 781, Teile 754/1, Teile 690/2 sowie Teile 784. Diese bilden das geplante Baugebiet „Östlich Bildhäuser Weg“. Der Geltungsbereich des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplans „Östlich Bildhäuser Weg I“ umfasst hiervon die Fl.-Nr.(n) 797, 797/1, 793/1, 792/1, 791/1. Teile 690/2, Teile 784, Teile 754/1, Teile 781, Teile 798, sowie Teile 799. Teilweise sind diese Flurstücke bereits als Wohnbauflächen (ca. 0,8 ha) ausgewiesen.

Die südöstliche Fläche ist langfristig als Erweiterung und Ortsabrundung vorgesehen.
Sie umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha. 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. 4,4 ha), als Fläche für Landwirtschaft – Fl.-Nr. 791/1 – (ca. 0,2 ha) ausgewiesen.
Derzeitig wird diese Fläche noch 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 den Ort führende Bundesstraße B279 Fulda – Breitengüßbach mit einem westlich gelegenen Anschluss an die Bundesautobahn A 71.

Flächenbilanz

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes umfassen 9,43 ha im Süden.
Die Fläche im Süden mit 9,43 ha wird als Wohnfläche ausgewiesen.

Immissionsschutz/Emissionen

Durch die Reduzierung/ Wandlung des SO-Gebietes „Sport“ in Wohnbauflächen, sind laut schalltechnischer Untersuchung keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Wohnflächen zu erwarten.

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

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorgesehenen Änderungen umfasst eine Fläche von insgesamt 9,43ha im Süden.

Fl.-Nr.	**Lagebezeichnung**	**Nutzung**
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 Notwenigste reduziert.

Verkehr

Die südwestliche Fläche wird kurz- bis mittelfristig über die „Bergstraße“ erschlossen und an das Ortsnetz angebunden werden. Im Zuge der vollständigen Erschließung dieser Fläche entsteht eine weitere Zufahrt über den „Bildhäuser Weg“.
Die für den langfristigen Bedarf eingeplante südöstliche Fläche wird über diese genannten Zuwegungen plus eine zusätzliche Verkehrserschließung über den Bäckerhügel, bzw. Hohlgarten erschlossen werden.

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 „Östlich Bildhäuser Weg I“ an.
Die Verlegung von Kommunikations- und Stromleitungen muss generell unterirdisch erfolgen.

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

Die Abwasserbeseitigung der Gesamtfläche wird im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser wird über geplante Kanalrohrleitungen Regenrückhaltebecken zugeführt. Schmutzwasserkanäle werden parallel der Regenwasserkanäle verlegt und bis zur Einleitung in den bestehenden Ortskanal geführt. Alle Abwasserkanäle werden als Freispiegelkanäle betrieben.

Eltmann, 13. Februar 2025

Technisches Büro Werner

_____
Peter Ruck