Markt Saal a. d. Saale

Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung des Marktgemeinderates
vom 18. April 2024

Öffentliche Sitzung, TOP 5.

Baugebiet Östlich des Bildhäuser Weges I; Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Einwendungen; Beschlussfassung über die Billigung und Auslegung

Sachverhalt:
Der Marktgemeinderat Saal an der Saale hat in der Sitzung vom 13.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich des Bildhäuser Weges I" beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs der Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich des Bildhäuser Weges I" in der Fassung vom 10.07.2023 durchgeführt.

I. Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 05.09.2023 bis 06.10.2023. Hierzu wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

II. Folgende **Behörden und Träger öffentlicher Belange** wurden am Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und aufgefordert sich bis zum 06.10.2023 zu äußern.

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Amt für ländliche Entwicklung
3. Bayerische Rhöngas GmbH
4. Bayerischer Bauernverband
5. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
7. Bundesamt für Immobilienaufgaben
8. Deutsche Telekom AG
9. Feuerwehr Saal an der Saale / Rettungsdienst
10. Gemeinden Aubstadt / Großbardorf
11. Gemeinde Hollstadt
12. Gemeinde Wülfershausen an der Saale
13. Handwerkskammer für Unterfranken
14. Industrie- und Handelskammer
15. Kreisjugendring

16. LRA Rhön-Grabfeld - Behindertenbeauftragter
17. LRA Rhön-Grabfeld - Gesundheitsamt
18. LRA Rhön-Grabfeld - Jugendamt
19. LRA Rhön-Grabfeld - Kreisbrandrat
20. LRA Rhön-Grabfeld – Techn. Bauamt
21. LRA Rhön-Grabfeld - Tiefbauverwaltung
22. LRA Rhön-Grabfeld - Verkehrswesen
23. LRA Rhön-Grabfeld - Veterinäramt
24. LRA Rhön-Grabfeld - Abfallrecht
25. LRA Rhön-Grabfeld - Baurecht
26. LRA Rhön-Grabfeld – Techn. Immissionsschutz
27. LRA Rhön-Grabfeld - Wasserrecht
28. LRA Rhön-Grabfeld – Umweltamt / UNB
29. PI Bad Königshofen
30. Regierung von Mittelfranken – Luftamt
31. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern
32. Flugsportverein Grabfeld e.V.
33. Regierung von Unterfranken – Landesplanungsbehörde
34. Regionaler Planungsverband Main-Rhön
35. Kreisheimatpfleger, Herr Reinhold Albert
36. Staatliches Bauamt Schweinfurt, Straßenbau
37. Stadt Münnerstadt
38. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
39. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
40. Bayernwerk GmbH
41. Bayerisches Landesamt für Umwelt
42. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
43. Gemeinde Großeibstadt

29 **Behörden und Träger öffentlicher Belange** teilten mit, dass sie keine Bedenken oder Einwände erheben (oder äußerten sich nicht):

Folgende **Behörden und Träger öffentlicher Belange** haben Hinweise bzw. Bedenken vorgetragen:

Nr. 38 **Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen**
mit Anschreiben vom 06.10.2023

Stellungnahme:
4.2 Bei Starkregenereignissen kann es aufgrund der Hanglage zu Überflutungen durch wild abfließendes Wasser kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf der Ebene der Bauleitplanung. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.
Wild abfließendes Wasser aus dem südlichen Außeneinzugsgebiet wird wie im Bestand über den Schanzgraben abgeleitet.
Folgende Fragestellungen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen:

-Wie leistungsfähig ist der Schanzgraben, der das südliche Außenabzugsgebiet ableitet? Verbleibt ein Risiko für das Baugebiet?
-Bestehen für das geplante Baugebiet Risiken bei Starkregenereignissen aus dem Baugebiet selbst?
-Entstehen Nachteile oder Risiken für Dritte außerhalb des Baugebietes (v.a. im nördlichen Bereich) durch Niederschlagswasser das aus dem Baugebiet fließt?
-Falls Risiken bestehen: Was kann getan werden um das Risiko zu verringern?
Ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das Baugebiet wird empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen:
-„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind 25 cm über Gelände so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächliches Wasser nicht eindringen kann."
-„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückstauklappen."

Vorschlag für Hinweise zum Plan:
-„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um die Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden."
-„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen."

Abwägung und Beschluss:
Im Zuge der Planungen für das Baugebiet Holzleite wurden die oben angeführten Fragen bereits abgehandelt. Die Vorschläge für die Festsetzungen und Hinweise werden übernommen.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein

Stellungnahme:
4.3 Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Karstgebiet.
Die Grundwasserstände im Bereich des Vorhabens sind uns nicht bekannt.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:
„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss."

Abwägung und Beschluss:
Der Vorschlag soll so übernommen werden.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein

Stellungnahme:
4.4 Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, wie z.B. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder andere Verdachtsmomente wie Geruch und Optik, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu beteiligen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)."

Abwägung und Beschluss:
Der Vorschlag soll so übernommen werden.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein

Stellungnahme:
4.5 Die Wasserversorgung erfolgt über zwei gemeindliche Brunnen. Die Bewilligung für die Grundwasserentnahme aus den beiden Brunnen ist bis Ende 2028 befristet. Ein zweites Standbein (Verbund/2.Gewinnungsgebiet) ist nicht vorhanden. Die Versorgungssicherheit wird in der Wasserversorgungsbilanz Unterfranken 2035 als eingeschränkt bewertet. Um die Versorgungssicherheit zu erhöhen sollte dringend geprüft werden, ob weitere potentielle Erschließungsgebiete im Gemeindegebiet vorhanden sind und/oder ob ein Verbund mit einer Nachbargemeinde möglich ist.

Abwägung und Beschluss:
Der Hinweis auf die Versorgungssicherheit wird zur Kenntnis genommen. Derzeit reichen die vorhandenen Kapazitäten zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit aus. Jedoch soll mittelfristig in einem geeigneten Gremium, außerhalb der derzeitigen Bauleitplanung über diese Vorschläge und Hinweise beraten werden.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein

Stellungnahme:
4.6 Unter Punkt 3.2.2 in der Begründung heißt es:
„In der Gesamtkanalisation des Marktes Saal an der Saale kann das anfallende Schmutz- und Mischwasser aufgenommen werden."
Nachweise oder Berechnungen sind in den Unterlagen bisher nicht enthalten.
Die durch die Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermengen und –frachten sind zu ermitteln. Es ist nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind bzw. es ist darzulegen, welche Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertigzustellen sind (§60 WHG). Werden hierfür zusätzliche Flächen benötigt, so sind diese im Bauleitplan vorzusehen und auszuweisen.

Umgang mit Niederschlagswasser
Die Entwässerung des Gebietes soll im Trenngebiet erfolgen und das gesammelte Niederschlagswasser nach Rückhaltung in das Mischsystem eingeleitet werden.
Wir verweisen auf Punkt 11.4 „Abwasserbeseitigung" der Planungshilfen p 20./21 des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr:

... in neuen Baugebieten das Niederschlagswasser ortsnah versickert oder – falls dies nachweisbar nicht möglich ist – im Trennsystem abgeleitet wird.

Weiter verweisen wir auf Art. 44 BayWG nachdem die Gemeinde auf dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser und Maßnahmen zur natürlichen Wasserrückhaltung und Wasserspeicherung hinwirken soll.
Eine Begründung bzw. Nachweise warum das Niederschlagswasser nicht ortsnah versickert werden soll ist in den Unterlagen enthalten.

Wir empfehlen die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhng B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich zu überprüfen und falls die geologischen Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind, das Niederschlagswasser dezentral oder zentral zu versickern.

Falls eine Versickerung im Baugebiet nachweislich nicht möglich ist, besteht mit der geplanten Entwässerung Einverständnis.
Die Größe des Regenrückhaltebeckens hängt v.a. von der hydraulischen Leistungsfähigkeit des nachfolgenden Kanalsystems ab, an den das Regenrückhaltebecken angeschlossen wird.

Vorschlag für die Konkretisierungen der Festsetzungen:
8.5 Abwasserbeseitigung
-„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigungen und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mindestens 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke."
-„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz- oder Regenwasserkanal ist nicht zulässig."
-„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Drainleitungen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden."
8.1 Dacheindeckungen
„Dächer mit Neigungen bis 15° sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschichtdicke von mindestens 8cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten."

Abwägung und Beschluss:
Die notwendigen Nachweise sollen erstellt und beigefügt werden.
Ein im Vorfeld der Bauleitplanungen durchgeführter Sickerversuch gem. DWA-A 138 bestätigte die nicht vorhanden Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens. Aus diesen Gründen besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf, weswegen von der angeführten Zustimmung in diesem Zusammenhang ausgegangen wird.
Die Vorschläge zur Konkretisierung werden zur Kenntnis genommen. Da sich diese aber nicht dauerhaft nachprüfen lassen (bzgl. wasser- und luftdurchlässige Bodenbeläge) wird auf eine entsprechende Festsetzung oder Hinweis verzichtet.

Die vorgeschlagenen Hinweise bzgl. Einleitung von Grund-, Drain- und Quellwasser, sowie die Forderung einer Rückstausicherung sind bereits in den entsprechenden DIN-Normierungen enthalten und bekannt, weswegen auf diese Hinweise ebenfalls verzichtet wird.
Der Hinweis zu 8.1 wird unter Empfehlungen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein

Nr. 26 **LRA Rhön-Grabfeld, Immissionsschutz**
mit Anschreiben vom 05.10.2023

Stellungnahme:
...nach Durchsicht der übersandten Unterlagen sowie einer Ortsbegehung, ist festzustellen, dass die künftig südwestlich unmittelbar an das Sportgelände angrenzende Wohnbebauung wohl den maßgeblichen Immissionsort für die benachbarte Sportanlage darstellen wird und u.U. deren künftigen Nutzungsumfang einzuschränken vermag. Aufgrund der Topographie und der vorgesehenen Bauweise wird für das weitere Verfahren eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zur Wahrnehmung der Schutzansprüche der Sportanlage nach den Maßgaben der 18. BImSchV als erforderlich erachtet. Den Ausführungen unter Punkt 7 der Begründung zum Bebauungsplan (insbesondere die Wirkung der Böschung als Schallschutzwand) kann aus fachlicher Sicht insbesondere deshalb nicht gefolgt werden, da der Bebauungsplan für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung eine Bauweise mit drei Vollgeschossen vorsieht und zumindest die oberen Geschosse eine direkte Sichtbeziehung zur Sportanlage aufweisen dürften.

Abwägung und Beschluss:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die als erforderlich erachtete schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung soll bis zur nächsten Auslegung beauftragt und durchgeführt werden. Sollten Festsetzungen zum Immissionsschutz hierdurch notwendig werden, so sollen diese in den Bebauungsplan übernommen werden.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein

Nr. 28 **LRA Rhön-Grabfeld, Umweltamt**
mit Anschreiben vom 19.09.2023

Stellungnahme:
Wie ihnen bereits vom Bauamt des LRA Rhön-Grabfeld bereits mitgeteilt, ist seit dem 01.01.2023 eine Aufstellung einer Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB nicht mehr zulässig und eine Überführung in das Regelverfahren erforderlich.
Für den Bebauungsplan ist demnach ein vollständiger Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsplanung zu erarbeiten.
Wie in der bisherigen Begründung zum Bebauungsplan auch schon erwähnt, jedoch noch nicht fertiggestellt, ist zusätzlich aufgrund der geplanten Überbauung umfangreicher Grünflächen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit evtl. notwendiger CEF-/ bzw. artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen zu erstellen.

Erst nach Erarbeitung dieser Unterlagen kann von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde eine vollständige Stellungnahme erfolgen. Ich bitte Sie dies zu berücksichtigen.

Abwägung und Beschluss:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der mittlerweile erstellte Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung wurde zwischenzeitlich erstellt und unter Angabe einer möglichen Ausgleichsfläche an die Fachbehörde zur Abstimmung übermittelt.
Hierzu liegt noch keine Rückmeldung vor.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein

Nr. 22 **LRA Rhön-Grabfeld, Verkehrswesen**
mit Anschreiben vom 25.08.2023

Stellungnahme:
... im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist bereits im Zuge des Bauleitverfahrens den technischen Regelwerken und Hilfsmitteln (beispielsweise Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) im gebotenen Umfang Rechnung zu tragen, dies etwa hinsichtlich der Prüfung des Erfordernisses und der Zweckmäßigkeit der Anlage von beidseitigen Gehwegen.

Abwägung und Beschluss:
Die Hinweise der Fachbehörde werden zur Kenntnis genommen. Bereits im Zuge der Aufstellung und Vorplanung des betreffenden Baugebietes wurden entsprechende Maßnahmen geprüft und als nicht erforderlich angesehen. Nach Fertigstellung des Erschließungsabschnittes „Östlich Bildhäuser Weg I" soll erneut die Notwendigkeit von verschiedenen verkehrsrechtlichen Maßnahmen (Zone-30, usw.) geprüft werden.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein

Nr. 27 **LRA Rhön-Grabfeld, Wasserrecht**
mit Anschreiben vom 18.09.2023

Stellungnahme:
... Sollten im Zusammenhang mit der Bauausführung bzw. Erschließung des Gebietes wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich werden, so sind diese unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen beim LRA Rhön-Grabfeld – Sachgebiet Wasserrecht – zu beantragen.

Abwägung und Beschluss:
Die notwendigen Unterlagen sollen im Zuge der Erschließungsplanung erstellt und die notwendigen Anträge bei Fälligkeit eingereicht werden.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein

Nr. 25 **LRA Rhön-Grabfeld, Baurecht**

mit Anschreiben vom 19.09.2023

Stellungnahme:
Die Anwendung des § 13 BauGB ist hier allerdings nicht möglich.
Bei einer Aufstellung eines Bebauungsplans darf das vereinfachte Verfahren nur angewendet werden, wenn das Plangebiet in einem Gebiet nach § 34 BauGB liegt. Das ist hier nicht der Fall.
In der Begründung wird angegeben, dass das Verfahren nach § 13b BauGB (sog. beschleunigtes Verfahren) durchgeführt werden soll.
Hier wäre die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zwar grundsätzlich denkbar, allerdings ist Voraussetzung, dass das Verfahren bis zum Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurde.
Aus der Bekanntmachung vom 25.08.2023 geht hervor, dass der Marktgemeinderat Saal a. d. Saale den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans in der Sitzung am 13.07.2023 gefasst hat. Demnach war die Frist für den Aufstellungsbeschluss für die Anwendung des § 13b BauGB bereits abgelaufen.
Unabhängig davon hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az.: 4 CN 3.22) entschieden, dass § 13b BauGB nicht mit Unionsrechts vereinbar ist.
Nach ersten Informationen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bedeutet dies für nach § 13b BauGB begonnene laufende Planverfahren, dass sie nicht weitergeführt werden dürfen; sie können jedoch in reguläre Bebauungsplanverfahren überführt werden.
Wir empfehlen Ihnen daher die Überleitung in ein Regelverfahren durch den Marktgemeinderat beschließen zu lassen.
Dies hat allerdings zur Konsequenz, dass dann die Erleichterungen des vereinfachten und des beschleunigten Verfahrens nicht mehr anwendbar sind.
Es ist eine erneute frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung mit vorheriger Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts erforderlich. Auch gelten dann die Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht als vor der der planerischen Entscheidung erfolgt oder zugelassen, sodass diese ausgeglichen werden müssen.
Inhaltlich bestehen gegen die Planungen aus baurechtlicher Sicht derzeit keine Bedenken.

Abwägung und Beschluss:
Die Hinweise der Fachbehörde werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund der geänderten Rechtslage soll das Bauleitverfahren erneut von Beginn an durchgeführt werden. Die erneute frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung soll sobald möglich erfolgen. Die heute getroffenen Abwägungen sollen einfließen. Für den damit einhergehenden Ausgleich wurde bereits eine Fläche ausgewählt. Diese und der zwischenzeitlich erstellte Umweltbericht liegen derzeit bei der Unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein

Nr. 19 **LRA Rhön-Grabfeld, Kreisbrandrat**
mit Anschreiben vom 28.08.2023

Stellungnahme:
Zum vorliegenden Bebauungsplan werden deshalb folgende Anforderungen aus Sicht der Brandschutzdienststelle notwendig:

Die Zufahrten zu den Gebäuden müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t ausgebaut sein.
Die Zufahrtsstraßen oder –wege müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können.
Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu beachten, insbesondere die Arbeitsblätter

- Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW
- W405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung
- W331 Hydrantenrichtlinien
- W313 Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen
- W311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung, Bau von Wasserbehältern Grundlagen und Ausführungsbeispiele

Wird das Trinkwassernetz für die Bereitstellung von Löschwasser verwendet, so muss mindestens eine Löschwasserverfügbarkeit von 800 l/min bei einem Betriebsdruck von 1,5 bar vorhanden sein.
... (technische Vorgaben zur Hydrantenanordnung usw. -> bereits berücksichtigt/ bzw. einzuhalten)
Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.
Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.

Abwägung und Beschluss:
Die angeführten Hinweise zur Straßen- und Wegeplanung wurden bereits berücksichtigt und sollen im Zuge der Erschließung auch so umgesetzt werden.
Die technischen Richtlinien werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits positiv geprüft.
Da es sich hierbei um ein §4 BauNVO „allgemeines Wohngebiet" handelt, bei dem die Ausnahmen nach §4 (3) BauNVO ausgenommen wurden, und Bauvorhaben nach §4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO in der Regel eigene Brandschutzkonzepte, sowie eigene Flucht-und Rettungswegeplanungen benötigen, besteht zu diesem Punkt kein Handlungsbedarf.
Da der Art. 31 BayBO (Rettungswege) durch die vorliegende Bauleitplanung nicht außer Kraft gesetzt wurde, besteht auch hierzu kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein

Nr. 39 **Bayernwerk Netz GmbH**
mit Anschreiben vom 04.10.2023

Stellungnahme:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine 20kV-Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Somit bestehen unsererseits keine Einwände gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes.
Unsere am Rand des Geltungsbereiches vorhandenen Niederspannungskabel haben wir zu ihrer Information im beigefügten Lageplan farbig dargestellt. Der Schutzzonenbereich unserer Versorgungsleitungen beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungsachse. Für die Richtigkeit des Leitungsverlaufs im Spartenauskunftsplan übernehmen wir keine Gewähr. Der Plan ist nur für Planungszwecke geeignet.
Für den Ausbau unseres Stromversorgungsnetzes, sowie der Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme der Bayernwerk Netz GmbH frühzeitig (mind. 3 Monate vorher) vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.
Je nach Leistungsbedarf kann die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Geltungsbereich erforderlich werden. Für die Trafostation benötigen wir ein Grundstück mit einer Größe von 25m², das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist. Der Standort ist vorab mit uns abzustimmen.

Abwägung und Beschluss:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung/-planung berücksichtigt. Der Maßnahmenbeginn soll der Bayernwerk Netz GmbH fristgerecht gemeldet werden.
Als Standort der Trafostation bietet sich der Bereich Planstraße B südlich des RRBs im Grünstreifen an. Eine entsprechend große Fläche soll mit dem entsprechenden Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung ausgewiesen werden. Hierzu soll noch Rücksprache mit der Bayernwerk Netz GmbH gehalten werden, ob die Fläche auch für die geplanten weiteren Bauabschnitte ausreicht.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein

Nr. 4 **Bayerischer Bauernverband**
Mit Anschreiben vom 04.10.2023

Stellungnahme:
Unter Nummer IV. Hinweise Nummer 3 sollte nicht nur auf die möglichen Belästigungen aus der benachbarten Landwirtschaft hingewiesen werden, sondern es sollte aufgenommen werden, dass diese zu dulden sind.
Auch wenn der Flächennutzungsplan noch Erweiterung nach Süden für Wohnen vorsieht, bitten wir trotzdem zu überprüfen, ob der aktuelle Bebauungsplan sinnvoll ist, indem die Planstraße C nur einseitig bebaut werden kann. Dies würde bei den Erschließungsbeiträgen problematisch, da sie nur auf die tatsächlichen Grundstücke umgelegt werden könnten. Zudem würden wir es für sinnvoller halten in Abschnitten zu erschließen, die abgeschlossen wären und einen sinnvolleren Übergang bzw. Abschluss zur freien Landschaft geben, wenn nicht die volle im Flächennutzungsplan als Wohnen gekennzeichnete Fläche genutzt wird.
Für kritisch halten wir auch, dass die Planung sich nicht an Grundstückgrenzen orientiert, sondern kleine Restflächen (798) übriglässt oder Schrägstöße produziert (Fl.Nr. 781).

Dankenswerterweise sind in der Planung auch mehrere Flächen mit höherer GFZ also Bebauungsdichte im Planbereich WII und mit kleineren neuen Wohnformen mit wenige Wohnfläche je Einheit WIII geplant.
Dennoch würden wir uns eine bessere Flächenausnutzung wünschen. Die Einzelhausgrundstücke sind für heutige Verhältnisse relativ groß geschnitten. Es sollten auch Grundstücke mit 400 bis 500 m² ausreichen, um Familien ausreichend Platz zu geben. Zudem könnte eine Festsetzung Erdgeschoss, Obergeschoss und Dach zwei echte Vollgeschosse und somit mehr Wohnfläche pro überbauter Fläche ermöglichen. Sollten die Grundstücke diesen großen Zuschnitt behalten, wären so dann echte Zweifamilienhäusern möglich.

Abwägung und Beschluss:
Der Verweis auf die Duldung soll unter IV. Hinweise Nummer 3 ergänzt werden.
Die derzeitig dargestellte Planstraße C stellt den Endzustand dar. Ob diese im Zuge der Erschließung in vollem Umfang (Breite) so errichtet wird, soll zum entsprechenden Zeitpunkt festgestellt werden. Möglich wäre auch ein Vollausbau erst im Zuge der nächsten Erweiterung (Östl. Bildhäuser Weg II). Bezüglich dieser Restflächen soll zwischen dem Markt Saal an der Saale und dem Nutzer der Fläche 799 eine Übereinkunft getroffen werden, ob dieser die Restflächen nicht weiterhin so lange möglich nutzen möchte.
Bezgl. der Äußerung des Verfassers der Stellungnahme besteht hier wohl ein Missverständnis. Definitionsgemäß ist ein Einzelhaus nicht nur ein Einfamilienhaus, sondern kann hiervon unabhängig auch ein Gebäudekomplex sein, z.B. eine Reihenhausanlage, ein Zweifamilienhaus mit vertikaler Aufteilung der Wohnungseinheiten (im Volksmund auch fälschlicherweise als „Doppelhaus" bezeichnet), usw. sein. Wie der Autor erwähnt ist es bei diesem Zuschnitt auch möglich „echte Zweifamilienhäuser" zu errichten; hierbei geht er vermutlich von zwei horizontal angeordneten Wohneinheiten aus. Doppelhäuser sind in ihrer grundsätzlichen Eigenschaft als beiderseitige Grenzbebauung auch zulässig.
Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen werden für die vorgesehene Bebauung und deren Flexibilität bei einer GRZ von 0,4 als nicht umsetzbar angesehen. Diese GRZ bietet erfahrungsgemäß den bestmöglichen Kompromiss zwischen Überbauung/ Bodenversiegelung und Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen. Deswegen besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf.
Die Forderung nach Festsetzung von zwei „echten Vollgeschossen" kann baurechtlich nicht nachvollzogen werden, da unter Ziffer III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN unter Punkt 4. Höhenfestsetzung hierzu bereits alles für die jeweiligen Bereiche geregelt ist.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein

Nr. 41 **Bayerisches Landesamt für Umwelt**
mit Anschreiben vom 20.09.2023

Stellungnahme:
Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigem Karbonatgestein (Muschelkalk), die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Abwägung und Beschluss:

Der Hinweis zu den Geogefahren soll unter dem Punkt Hinweisen im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein

Nr. 33 / 34 **Regierung von Unterfranken / RPV**
mit Anschreiben vom 05.10.2023 / 06.10.2023

Stellungnahme:
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
In der Begründung zum BP „Östlich Bildhäuser Weg I" wird unter „1.4 Flächennutzungsplan" ausgeführt, dass „im Wesentlichen eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan" erfolge. Hierzu kann Folgendes festgestellt werden: Aktuell rechtskräftig ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP). Die 2. Änderung des FNP umfasst u.a. die Ausweisung des Plangebietes des hier gegenständlichen BP „Östlich Bildhäuser Weg I".
Für die 2. Änderung des FNP hat die höher Landesplanungsbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1BauGB am 19.07.2022 eine kritische Stellungnahme abgegeben, die den Bedarf für die Flächenausweisung als nicht hinreichend nachgewiesen bewertete. Beschlüsse des Marktgemeinderates zu dieser Stellungnahme liegen der Regierung von Unterfranken bisher nicht vor. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hat noch nicht stattgefunden. Daher entwickelt sich der BP „Östlich Bildhäuser Weg I" derzeit nicht aus dem FNP.

Abwägung und Beschluss:
Die Hinweise der Regierung werden zur Kenntnis genommen. Der damals nachgewiesene Bedarf an Fläche liegt vor. Damit weiterhin der Passus „entwickelt sich aus dem FNP" verwendet werden kann, soll die §4 (2) BauGB- Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange entsprechend vor der §4 (2) BauGB – Beteiligungsrunde des BP erfolgen.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein

Stellungnahme:
3. Bedarfsnachweis:
Im Zusammenhang mit der Siedlungsstruktur sind insbesondere folgende Festsetzungen des LEP sowie des RP3 zu nennen:
-Gem. Ziel 1.2.1 Abs. 2 LEP ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsfürsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.
-Gem. Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
-Gem. Grundsatz 3.1.1 Abs.1 LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

-Gem. Grundsatz 3.1.1 Abs. 2 LEP sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
-Gem. Ziel B II 2.2 RP3 sollen vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden.
-Gem. Ziel B II 5.1 Abs. 2 RP3 soll einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten an den Ortsrändern entgegengewirkt werden.
Um dieser Festlegung gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in der Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. 1.2.1 und 3.1 LEP). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden.
Die Marktgemeinde sieht v.a. aufgrund von gegenläufigen Eigentümerinteressen kaum Möglichkeiten der Nachverdichtung durch Nutzung unbebauter Grundstücke sowie nur ein schwaches temporäres Angebot an Wohnungen bzw. Häusern im Gemeindegebiet. In Waltershausen seien noch 3 Bauplätze verfügbar. Demgegenüber stehe ein deutlicher Überhang an Interessenten, die neue Wohnhäuser errichten möchten, aber nicht könnten, weil im Gemeindegebiet sowohl der Privatmarkt als auch die Marktgemeinde Saal a. d. Saale selbst keine Baugrundstücke mehr im Bestand habe. Die nachfragenden Personen strebten den Hauptort Saal a. d. Saale an und kämen sowohl aus Saal an der Saale als auch von außerhalb. Mit Beginn der Planungen hätten der Gemeindeverwaltung bereits 20 solcher Anfragen diverser Wohnformen vorgelegen.
Ein hinreichend konkreter Bedarfsnachweis, der das gesamt Gemeindegebiet und somit alle in der Gemeinde vorhandenen Potentiale an Wohnfläche in Blick nimmt und den Bedarf auch numerisch der geplanten Ausweisung gegenüberstellt, wird in den Planunterlagen bisher nicht erbracht. Bemühungen der Marktgemeinde Saal an der Saale, Innenentwicklungspotentiale vorrangig zu nutzen, werden zwar kurz angerissen, aber nicht näher dargelegt. H.E. ist der Bedarf nicht hinreichend in der Begründung dargelegt.

Abwägung und Beschluss:
Die angeführten Punkte und Auszüge aus dem LEP sind bekannt und wurden bereits im Vorfeld der Planungen betrachtet.
Diese sind jedoch vor Ort nicht umsetzbar. Die letzten verbleibenden Baulücken und Leerstände im Ort befinden sich in privater Hand. Hiervon sind auch bereits mehrere Baugrundstücke im Umweltatlas als Biotopflächen erfasst und ausgewiesen. Aufgrund der Verkaufsunwilligkeit der Eigentümer lassen sich diese wie beschrieben nicht aktivieren. Hierzu gibt es auch keinen weiteren Diskussionsgrund und wird somit als ausreichend begründet erachtet.
In unserem freiheitlich demokratischen System wird der Wille, bzw. Unwille der Eigentümer zur Besitzstandswahrung an ihrem Eigentum so zur Kenntnis genommen und toleriert.
Trotz der sorgfältigen Aufzählung der Gegenargumente der Regierung von Unterfranken, wird der Bedarf aus den angeführten Gründen vor Ort gesehen und als begründet erachtet.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein

Stellungnahme:

3.1 Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung:
... Wie dem Bericht „Statistik kommunal 2022 – Markt Saal an der Saale“ zu entnehmen ist, liegt der Zuwachs insbesondere an der zuletzt stark gestiegenen Zahl von Zugezogenen. Dies könnte in Zusammenhang stehen mit der Erschließung des 2. Bauabschnittes des WA „Westlich Bildhäuser Weg“ 2018. Seit 2010 nahm die Anzahl der Geburten wieder zu und führte in den letzten Jahren sogar zu einer positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung.
Für die zukünftige Einwohnerentwicklung werden in den Planunterlagen keine Aussagen getroffen. Gem. der Prognose aus dem „Demographie-Spiegel Markt Saal an der Saale – Berechnungen bis 2033“ des Bay. Landesamtes für Statistik ist jedoch anzumerken, dass die Prognosen für die Jahre 2020 bis 2023 einen deutlichen Negativtrend aufzeigen, in der Realität jedoch Bevölkerungszuwächse zu beobachten waren. Die Prognose des bereits 2021 erschienen Berichts ist h. E. daher mit Vorsicht zu betrachten. Eine neuere Prognose ist derzeit noch nicht verfügbar.
...
Die Begründung sollte dahingehend ergänzt werden, dass die aktuellen Erwartungen der Marktgemeinde zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung auch anhand der örtlichen Gegebenheiten aufgezeigt und bewertet werden.

Abwägung und Beschluss:
Die Einschätzung der Regierung bezüglich der Bevölkerungsentwicklung im Zusammenhang mit der Ausweisung des BG „Westlich Bildhäuser Weg“ wird ebenso von der Marktgemeinde Saal an der Saale mitgetragen. Was seitens der Regierung von Unterfranken in diesem Zusammenhang nicht erwähnt wird, ist die Bestätigung der Attraktivität des Standortes Saal an der Saale über seine Grenzen hinaus. Durch den „Fremd“-Zuzug von außerhalb haben sich ebenfalls auch die Möglichkeiten für die heimische und von außerhalb zurückkehrende Bevölkerung minimiert, hier eine solide Lebensgrundlage für ihre nachhaltige Familienplanung zu schaffen.
Die Erwartung der Marktgemeinde an den Bevölkerungszuwachs der nächsten Jahre soll anhand einer einfachen Regressionsemulation mit den Residuenwerten der durchschnittlichen Bevölkerungsschwankung über den letzten Zeitraum von 20 Jahren dargestellt werden.
Dieser soll in die Begründung aufgenommen werden.
Die angeführte Prognose, die nach Aussage der Regierung bereits mit Vorsicht zu genießen sei, wird aufgrund der Tatsache, dass zu den Grundlagen, Zeithorizonten und Berechnungsverfahren nichts bekannt ist, außer Acht gelassen. Weiterhin widerspiegelt sie nicht die tatsächliche Entwicklung.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein

Stellungnahme:
3.2 Zukünftige Innenentwicklung:
Konkrete Darstellungen zu Baulücken und Leerständen werden in den Planunterlagen nicht genannt. Zu entnehmen ist lediglich, dass diese derzeit nicht aktivierbar sind.
In die Bedarfsermittlung ist einzurechnen, dass im Siedlungsgebiet durch Versterben und Fortzug von Bewohnern weiter Leerstände von Bestandsimmobilien im Altort entstehen werden, die zur Deckung eines künftigen Bedarfs genutzt werden können. Diese künftigen Potentiale sollten in die Überlegungen einbezogenen werden. Durch die Erschließung weitere Neubaugebiete wird der Druck auf den Verkauf innerörtlicher Potentiale genommen und es kann die o.g. Bemühungen konterkarieren, Potentiale der Innenentwicklung für moderne Wohnformen nutzbar zu machen.

Abwägung und Beschluss:
Im Falle von Fortzug oder Versterben, ist aufgrund des Bauplatzmangels ohnehin gleich ein Nachnutzer parat. Das sporadische Auftreten derartiger Potentiale hat auf den Bedarf der Gemeinde keinerlei Einfluss, da diese Immobilien innerhalb verwandtschaftlicher Verhältnisse oder innerhalb des Bekanntenkreises schnell veräußert werden, ohne dass sich der Gemeinde irgendein Zugriff darauf bieten würde.
Ferner besteht der erwähnte Druck die Objekte zu veräußern ohnehin nicht, wie vorangegangen mehrfach erwähnt die Verkaufsunwilligkeit der Eigentümer beweist. Dieses Argument ist aufgrund der lokalen sozialen Strukturen nicht nachvollziehbar, weswegen hierzu keinerlei Handlungsbedarf gesehen wird.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein

Stellungnahme:
3.3 Fazit zum Bedarf:
Anhand der aktuellen Begründung kann der Bedarf für die Flächenausweisung nicht hinreichend konkret nachvollzogen werden. Die jüngste Bevölkerungsentwicklung entwickelt sich jedoch entgegen dem prognostizierten Trend des statistischen Landesamtes positiv, woraus auch ein gewisser Bedarf abgeleitet werden kann. Die Begründung sollte daher den Bedarf konkret nachweisen unter Berücksichtigung der zukünftigen Innenentwicklung.
Die Ausweisung ist an den nachgewiesenen Bedarf für den anzusetzenden Planungshorizont anzupassen, der für einen Bebauungsplan rd. 5 Jahre beträgt. Auch sollten die für die Marktgemeinde entstehenden Folgekosten der Siedlungsflächenplanung im Rahmen der Abwägung über diese Planung berücksichtigt werden.
In diesem Zusammenhang wird auf die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" verwiesen, die allen Gemeinden im Januar 2020 zur Verfügung gestellt wurde und eine geeignete Methode darstellt, den Bedarf nachzuweisen. Sie finden diese Auslegungshilfe auch über folgenden Link: https://flaechensparoffensive.bayern/werkzeuge/....
Um die Entstehung neuer Baulücken oder Spekulationsflächen zu vermeiden, empfehlen wir geeignete vertragliche Regelungen oder Bauverpflichtungen vorzusehen. Einer Baulandaktivierung im Innenbereich ist weiterhin eine hohe Priorität einzuräumen.

Abwägung und Beschluss:
Für die Marktgemeinde Saal an der Saale ergibt sich der Bedarf anhand der gelisteten Anfragen nach Bauland über den letzten Zeitraum von ca. 3 Jahren. Hierbei ergab sich bei einer erneuten Abfrage der Bauwilligkeit der gelisteten Personen die Zahl von 20 Anfragen.
Da der hier dargelegte Bedarf aus den Werbern der letzten 3 Jahre besteht, sollte sich hierfür ein deckender Bedarf der angebotenen Bauplätze auf 5 Jahre ergeben.
Die Kosten, sowie auch die Entstehung/ Erhöhung sprungfixer sekundärer Kosten, welche sich durch diese Erschließungsmaßnahme ergeben, wurden im Marktgemeinderat bereits ausgiebig diskutiert und abgewogen. Aus diesen Gründen wird auch nur der Abschnitt „Östlich Bildhäuser Weg I" erschlossen werden. Sollte hiernach noch weiterer Bedarf bestehen, werden weitere Bauleitplanungen erfolgen.

Wie bereits jetzt mehrfach erwähnt wird die Baulandaktivierung im Innenbereich auch schon aus gemeindlichem Eigeninteresse heraus weiterhin verfolgt werden. Durch die den Marktgemeindevertretern gegenüber erbrachten Bekundungen der Verkaufsunwilligkeit für entsprechende Potentiale, sowie deren nur sporadische Verfügbarkeit auf dem freien Markt ~~kann~~ wird diese zwar weiterhin verfolgt, aber entsprechend wünschenswerte Ergebnisse sind hierbei in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.
Aus diesen Gründen fügt der Markt Saal an der Saale eine gemäß Datenschutzbestimmungen geschwärzte Liste der immer noch Bauwilligen als Nachweis bei. Hierdurch sollte der Bedarf mehr als ausreichend und realistisch ohne emulierende Berechnungsmodelle, deren Realitätsnähe im konkreten Fall fraglich scheint, dargelegt werden.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein

Stellungnahme:
4. Hinweise:
-Aufgrund der Eintragungen in unserem Raumordnungskataster weisen wir darauf hin, dass folgender weiterer Belang betroffen sein könnte:
Z.T. Bauschutzbereich Segelfluggelände am Kreuzberg (Flugsportverein Grabfeld e.V.)
-Die 8. Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Main-Rhön (3) beinhaltet die Fortschreibung des Kapitels A III „Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte", welches die neue Bezeichnung A III „Zentrale Orte" bekommt. In dieser Fortschreibung ist Saal an der Saale nicht mehr als Zentraler Ort festgelegt. Das Beteiligungsverfahren hierzu ist abgeschlossen. Die Verordnung wurde von Planungsverband Main-Rhön am 24.05.2023 beschlossen. Derzeit findet die Verbindlichkeitsklärung durch die Regierung von Unterfranken statt. Die entsprechende Passage zur zentralörtlichen Einstufung in der Begründung unter 1.1.1 sollte daher auf geeignete Weise angepasst werden.
-Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Abwägung und Beschluss:
-Bauschutzbereich Segelfluggelände ist bekannt und wird separat mit Flugsportverein Grabfeld e.V. und Luftamt – Reg. v. MFr. behandelt
-Der Passus soll entsprechend in der Begründung angepasst werden.
-Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein

Nr. 31/32 **Regierung von Mittelfranken, Luftamt / FSV Grabfeld e.V.**
nachträgliche weitere angeforderte Stellungnahme vom 27.03.2024

Stellungnahme:
Wir verwerfen dabei eine vorsorgliche Beteiligung der DFS mit einem fiktiven Baukran, da auch dies keine vollständige Absicherung für das gesamte Baugebiet bewirken kann, und beurteilen die Hindernissituation möglicher Kräne aus bisherigen Erfahrungswerten.
Folgende Gesichtspinkte sind zu berücksichtigen:

Das gesamte Baugebiet „Östlich Bildhäuser Weg I" liegt innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs für den Flugplatz „Am Kreuzberg". Kraneinsätze werden einer Genehmigung der Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern – bedürfen (§§ 17, 15 LuftVG).
Das Baugebiet liegt unterhalb der westlichen An- und Abflugfläche für den Flugplatz.
Künftige Baumaßnahmen im Osten des Plangebietes erfolgen etwa 1000 m entfernt vom westlichen Bahnende des Flugplatzes, welches etwa 23 m niedriger liegt als der künftige Baugrund (ca. 260 m zu ca. 283 m ü. NN).
Im Osten des Baugebietes wäre überschlägig ab 310 m über NN mit der Hinderniswirkung von Baukränen in der An- und Abflugfläche des Flugplatzes zu rechnen. Bei ca. 283 m über NN des Baugrundes ergibt sich eine gemessen an der An- und Abflugfläche hindernisfreie Kranhöhe von etwa 27 m über Grund.
In vergleichbaren Fällen von tatsächlicher Hindernissituation durch Baukräne hat die DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, auf deren Stellungnahme eine Kran-Genehmigungsentscheidung des Luftamtes Nordbayern aufbauen würde, eine Koordination von Flugbetrieb und Kraneinsatz per ständiger Erreichbarkeit von Bau- und Flugleitung und Rücksichtnahme des Baugeschehens auf tatsächlichen Flugbetrieb gefordert. Dies ist bei Mobilkränen erfolgversprechender zu bewerkstelligen als bei Turmdrehkränen.
Nachdem die Flugplatzrunden (Motor- und Segelflug) das Baugebiet aussparen (vgl. angefügte Karte) erscheint das Störpotential von Baukränen im Baugebiet, vorausgesetzt der Bestätigung des Flugplatzbetreibers, im Platzrundenbetrieb als hinnehmbar.
Unter der Bedingung, dass etwaige, aufgrund einer Hinderniswirkung der Kräne resultierende Mehrkosten bei der Krangestellung nicht dem bestehenden und etablierten Flugplatzbetrieb angelastet werden, erheben wir in Betrachtung des Erfordernisses von Kraneinsätzen für Bauvorhaben im Plangebiet keine grundsätzlichen Bedenken (unter Verweis auf den nachformulierten Vorbehalt). Die Kraneinsätze sollten mit den niedrigsten machbaren Krangestellungen projektiert werden. Statt einem größeren Baukran mit einem weitreichenden Schwenkbereich ist es hindernistechnisch von Vorteil, mehrere kleinere Baukräne einzusetzen. Bei vergleichbarem Bedarf an Arbeitshöhe sind Mobilkräne fest installierten Turmdrehkränen vorzuziehen. Flugbetrieblich günstigere Bauzeit sind stets die Wintermonate gegenüber den Sommermonaten, da im Winter nur eingeschränkt Flugbetrieb stattfindet.
Letztlich bleiben Entscheidungen des Luftamtes Nordbayern nach §§ 17, 15 LuftVG jedoch den Ausführungen der DFS zum Zeitpunkt der Bearbeitung nach Einzelfallbeantragung vorbehalten. Ablehnungen besonders ungünstiger Krangestellungen können nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Der Betreiber des Flugplatzes „Am Kreuzberg" erhält diese ergänzende Stellungnahme erneut cc.

In einem weiteren Telefonat wurde mit dem Luftamt abgeklärt, dass es bei Kranhöhen bis 27m über Grund, entsprechender Markierung und ständiger Erreichbarkeit des Kranbetreibers keiner gesonderten Zustimmung des Luftamtes bedarf.
Hierzu soll in den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Meldepflicht für die Betreiber der Kräne aufgenommen werden. Die Vorlage eines Baustelleneinrichtungsplanes mit verbindlichem Standort des Kranes, als auch die telefonische Erreichbarkeit des Kranbetreibers muss 14 Tage vor Baubeginn bei den Betreibern des Segelfluggeländes, als auch des Luftamtes vorgelegt werden.
Sollten größere Kräne (über 27m über Grund) erforderlich sein, obliegt deren Nutzung einer Genehmigung durch das Luftamt.

Bevorzugt sind Mobilkräne zu nutzen.
Die Aufstellung größerer Kräne ist vorrangig für die Jahreszeit von Oktober bis Februar vorzusehen.

Abwägung und Beschluss:
Die Hinweise des Luftamtes werden zur Kenntnis genommen. Die bisher telefonisch ausgearbeiteten Festsetzungen zu den Kränen sollen verbindlich in den Bebauungsplan übernommen werden, um einer „Antragsflut" entgegenzuwirken.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein

Nr. 8 **Deutsche Telekom Technik GmbH**
mit Anschreiben vom 25.08.2023

Stellungnahme:
... Im Geltungsbereich befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Bestandsplan).
... auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2m bis 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Abwägung und Beschluss:
Die bestehenden Leitungen der Telekom verlaufen im Zuge der Straßenplanung bereits in den Gehwegen. Diese sind auch für die neuen Installationen vorgesehen.
Im Zuge der Erschließungsplanungen werden aktuelle Bestandspläne der Telekom für eine genaue Planung herangezogen. Bei Fälligkeit der Erschließungsausführung wird die Telekom GmbH entsprechend 3 Monate vorher schriftlich benachrichtigt.
Aus diesen Gründen besteht derzeit kein Handlungsbedarf. Erst bei Erschließungsplanung und Ausführung.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein

Beschluss:
Der Marktgemeinderat beschließt, das Bauleitverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich des Bildhäuser Weges I“ fortzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt, die nötigen Schritte rechtskonform einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Markt Saal a. d. Saale, 20.08.2026

Björn Hein