



## 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Betreffendes Gebiet: BP „WA Suhlesweg“**

### **- Begründung -**

nach § 5 (5) BauGB

**16.10.2024**

**Maßnahmenträger:**

Stadt Mellrichstadt  
Hauptstraße 4  
97638 Mellrichstadt

**Entwurfsverfasser:**

Hoffmann.Seifert.Partner  
Jakobsplatz 5  
97638 Mellrichstadt

Tel.: 09776 - 4919010  
Fax: 09776 - 4919019

.....  
.....  
Mellrichstadt, den 23.07.2023

## Inhaltsverzeichnis

1	Stand der Flächennutzungsplanung.....	3
2	Planungsanlass.....	4
3	Planungserfordernis.....	4
4	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.....	4
4.1	Städtebauliche Planung.....	4
4.2	Versorgung und Entsorgung.....	5
4.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	5
5	Verfahren.....	5

## 1 Stand der Flächennutzungsplanung

Die Stadt Mellrichstadt wurde im Zuge der Gebietsreform mit Abschluss zum 01.05.1978 durch die Eingemeindung der ehemals selbstständigen Gemeinden Bahra, Eußenhausen, Frickenhausen, Mühlfeld, Roßrieth und Sondheim im Grabfeld gebiets- bzw. flächenmäßig neu geordnet. Am 27.07.1978 wurde vom Stadtrat von Mellrichstadt gemäß § 2 (1) BbauG / jetzt § 2 (1) BauGB der Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan Mellrichstadt (einschließlich der Stadtteile) gefasst.

Am 25.07.1985 wurden entsprechend § 2 (5) BBauG jetzt § 4 (1) BauGB Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

Am 24.02.1986 fand sie vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BbauG 1 jetzt § 3 (1) BauGB statt.

Am 26.06.1986 wurde in der Sitzung des Stadtrates (bzw. am 28.05.1986 in der Sitzung des Bauausschusses) von Mellrichstadt die Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange abgewogen. In der selben Sitzung des Stadtrates wurde der Billigungsbeschluss zur Auslegung des Flächennutzungsplans gefasst. Vom 27.01. - 02.03.1987 hat der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan zu öffentlichen Einsichtnahme aus gelegen. Mit dem Schreiben vom 16.01.1987 wurden Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung verständigt.

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger wurden gemäß § 2a (6) BbauG / jetzt § 3 (2) BauGB in der Sitzung des Bauausschusses des Stadtrates von Mellrichstadt am 05.06.1987 behandelt. Aufgrund der Grenzöffnung im November 1989 haben sich die Grundlagen der Planungen für die Stadt Mellrichstadt erheblich verändert. Der Bauausschuss beschloss daher in seiner Sitzung vom 21.09.1992 sowohl den Flächennutzungsplan als auch den Landschaftsplan fortzuschreiben.

Der damalige Entwurf entsprach daher der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit eingearbeitetem Landschaftsplan. Entsprechend 4 § (2) wurde die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) im Parallelverfahren in der Zeit vom 08.11.1993 – 10.12.1993 durchgeführt, da aufgrund der dringend notwendigen Baulandausweisung das Bauleitplanverfahren beschleunigt werden sollte.

Mit Stadtratbeschluss vom 27.02.1997 wurde die Weiterführung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans dem Architekturbüro Schack, Mellrichstadt, übertragen. Die Bayerische Landdessiedelung GmbH bleibt weiterhin für die Fortschreibung des Landschaftsplans verantwortlich.

In der Bauausschusssitzung vom 04.06.1998 wurde der geänderte Entwurf zur Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans gebilligt und für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 freigegeben.

In der Bauausschusssitzung vom 28.10.1999 wurde die Beteiligung der ,Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 ausgewertet und die Planer beauftragt die entsprechenden Beschlüsse in die Planungen einzutragen.

Der aktuelle Flächennutzungsplan basiert auf dem Textteil der Fortschreibung von 1993, aufgestellt durch die Bayerische Landessiedlung GmbH, ergänzt und fortgeschrieben durch das Architekturbüro Schack bis 1998 sowie durch das Büro für Architektur und Städtebau Reif, Mellrichstadt, 1999 und ab 2001 durch das Architekturbüro Fenchel, Meinigen.

## **2 Planungsanlass**

Die Stadt Mellrichstadt ist daran interessiert, bauwillige, insbesondere junge Familien in Mellrichstadt zu halten und die positive Entwicklung in Ihrer Stadt weiterhin zu fördern.

Um den Bauwerbern in Mellrichstadt zukünftig die notwendigen Grundstücke zur Verfügung stellen zu können, sollen am südwestlichen Rand der Stadt, angrenzend an bestehende weitläufige Wohngebiete, neue Baugrundstücke ausgewiesen werden. Hierfür wird ein Bebauungsplan erstellt. Der Flächennutzungsplan soll nun im Parallelverfahren angepasst werden.

## **3 Planungserfordernis**

Die Stadt Mellrichstadt hat sich bereits im Vorfeld mit den derzeit zur Verfügung stehenden Grundstücken auseinandergesetzt. Ergebnis dieser Betrachtung ist, dass die der Nachfrage entsprechende Menge und Qualität an Baugrundstücke nicht mehr vorhanden sind.

Die für den Bebauungsplan vorgesehene Bauplatzgröße entspricht der vorherrschenden Nachfrage. Es handelt sich bei der Planung um eine bedarfsorientierte Ausweisung von Baugebieten.

Die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens war erforderlich, um die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass bauwilligen Familien geeignete Bauflächen zur Verfügung gestellt werden können und damit einem Abwandern der Bauwerber in andere Regionen aufgrund fehlender Grundstücke entgegengewirkt werden kann.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mellrichstadt auf den Flurnummern 3979; 3979/01; 3980; sowie Teile der Flurstücke 3960/3; 3980/4; 4096; 4097 und 4098 notwendig.

Ein ausführlicher Bedarfsnachweis befindet sich in der Begründung zum Bebauungsplan „WA Suhlesweg“, Mellrichstadt.

## **4 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

### **4.1 Städtebauliche Planung**

Das Baugebiet „WA Suhlesweg“ befindet sich am südwestlichen Ortsausgang von Mellrichstadt. Es liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 325 m bis 333 m über NN. Das Gelände fällt von Süd nach Nord ab.

Das Baugebiet selbst besteht derzeit aus Ackerfläche, Intensivgrünland, Gebüsch und Streuobstbeständen. An das Baugebiet grenzen in nördliche und westliche Richtung weitere Ackerflächen an. In östliche und südliche Richtung schließen sich Wohngebiete an.

Gegenwärtig ist das Gebiet noch nicht vollständig als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Um die vorbereitende Bauleitplanung entsprechend des Bebauungsplanes anzupassen wird der im Plan dargestellte Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

## **4.2 Versorgung und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser, Energie, Strom bzw. Fernmeldeanlagen installieren die jeweiligen Versorgungsträger.

Die Baugrundstücke werden an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Trinkwasserleitung und Abwasserleitung umgeben das Grundstück bereits. Anschlüsse müssen hergestellt werden.

Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Mischsystem. Sauberes Niederschlagswasser versickert soweit möglich über den bewachsenen Oberboden der Grünflächen.

Überschüssiges Niederschlagswasser, das nachweislich keiner Versickerung zugeführt werden oder nicht dem Mittelbach zugeführt werden kann, darf nur unter Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal abgeleitet. Der Anschluss an die Kläranlage ist gesichert.

## **4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Verfahren des Bebauungsplanes „WA Suhlesweg“ abgehandelt.

Nach Bilanzierung von Bestand und Eingriff ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 21.021 qm.

Die Stadt Mellrichstadt verfügt über ein Ökoflächenkonto, von welchem der Kompensationsumfang abgerechnet werden kann. Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

## **5 Verfahren**

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Suhlesweg“ durchgeführt.

Der Umweltbericht ist im Bebauungsplan bereits erarbeitet worden und kann gleichermaßen für die Flächennutzungsplanänderung übernommen werden.

Mit der Durchführung der 4. Flächennutzungsplanänderung wurde das Architektur- und Ingenieurbüro „HSP architekten ingenieure“ beauftragt.