

BAD NEUSTADT A. D. SAALE
LANDKREIS RHÖN-GRABFELD
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

18. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG VOM 30.06.2026

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
A	BEGRÜNDUNG	4
1.	Vorbemerkungen	4
1.1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2.	Gesetzliche Grundlagen	4
2.	Rahmenbedingungen	5
2.1.	Lage und Beschaffenheit des Plangebiets	5
2.2.	Gebietskulisse	5
2.3.	Landes- und Regionalplanung	6
2.4.	Umweltverträglichkeitsprüfung	6
2.5.	Fachgesetze	6
2.6.	Standortwahl	6
3.	Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	7
3.1.	Flächenumgriff	7
3.2.	Flächenausweisung	7
4.	Erschließung	7
4.1.	Verkehr	7
5.	Altlasten	7
6.	Denkmalschutz/-pflege	7
B	UMWELTBERICHT	7
C	VERFAHREN	8
I.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	8

Quellen:

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert 22.12.2025
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert 03.07.2023
3. Regionalplan Region Main-Rhön (3), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.01.2008 sowie der in Kraft getretenen Fortschreibungen
4. Landesentwicklungsprogramm Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.2013, sowie der in Kraft getretenen Fortschreibungen

A BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkungen

1.1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Speicherkraftwerks innerhalb der Gemarkung Brendlorenzen der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale im Landkreis Rhön-Grabfeld.

Hierzu hat der Stadtrat von Bad Neustadt a. d. Saale die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Erlenbrunnen“ beschlossen.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien“, um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Speicher- und Energieverwertungsanlagen, insbesondere Gas- und Wärmepufferspeichern sowie Blockheizkraftwerken, zu ermöglichen.

Künftig soll das u. a. in der Biogasanlage Unsleben (Betreiber: Agrokraft Streutal GmbH & Co. KG) erzeugte Biogas am Standort Bad Neustadt a. d. Saale zwischengespeichert und dort mehreren Blockheizkraftwerken zugeführt werden.

Die u. a. in der Biogasanlage Unsleben produzierten Gasmengen sollen zur Verbesserung der städtischen (Energie-)Versorgungssituation, insbesondere der kommunalen Wärmeversorgung der Stadtteile Brendlorenzen und der Innenstadt auf Grundlage der kommunalen Wärmeplanung aus dem Jahre 2025 genutzt werden. Dies erfolgt in enger Kooperation mit der Bayerischen Rhöngas GmbH und der Biomasse-Wärmeversorgung Bad Neustadt GmbH & Co. KG.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung erfolgt daher die 18. Änderung des Flächennutzungsplans. Dabei wird die betroffene Fläche künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien“ dargestellt.

Das Verfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Erlenbrunnen“ durchgeführt.

1.2. Gesetzliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlagen des Bauleitplanverfahrens sind unter anderem

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert 22.12.2025
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert 03.07.2023
- Regionalplan Region Main-Rhön (3), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.01.2008 sowie der in Kraft getretenen Fortschreibungen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.2013, sowie der in Kraft getretenen Fortschreibungen
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZVO), in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025

2. Rahmenbedingungen

2.1. Lage und Beschaffenheit des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb der Gemarkung Brendlorenzen der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale im Landkreis Rhön-Grabfeld. Das Plangebiet wird im Süden durch die Bundesstraße B 279 und im Osten durch die Staatsstraße ST 2292 begrenzt. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Östlich der Staatsstraße befinden sich das Industriegebiet „Am Altenberg“. Südlich der Bundesstraße liegt das Umspannwerk „Brendlorenzen“.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich südwestlich in einer Entfernung von ca. 470 m. Ein Aussiedlerhof liegt nordwestlich in ca. 350 m Entfernung.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,5 ha wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es liegt auf Höhen zwischen ca. 243 m ü. NHN im Südosten und knapp 251 m über NHN im Südwesten.

Das Areal wird derzeit noch von mehreren Strom-Freileitungen überspannt. Diese werden jedoch größtenteils rückgebaut und künftig als Erdleitungen ausgeführt.

Eine detaillierte Beschreibung des Geltungsbereichs ist im Umweltbericht enthalten.



2.2. Gebietskulisse

Das Plangebiet liegt

- im Naturpark Bayerische Rhön
- in der Entwicklungszone des Biosphärenreservat Rhön
- im quantitativen Heilquellenschutzgebiet Zone G

Im nördlichen Bereich angrenzend befindet sich das Biotop Nr. 5627-1073 „Feuchtf Flächen in landwirtschaftlich intensiv genutzter Gegend nördlich Bad Neustadt“.

2.3. Landes- und Regionalplanung

Laut der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern Stand 2023 und der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplans Würzburg (2) in der aktuell gültigen Fassung vom 03.02.2023 liegt das Plangebiet im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Grundsätzlich entspricht die Errichtung des Speicherkraftwerks dem landesplanerischen Ziel durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur eine sichere, effiziente und klimaschonenden Energieversorgung von Bevölkerung und Wirtschaft sicher zu stellen (LEP 6.1.1).

Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, Energienetze sowie Energiespeicher.

Darüber trägt das Planvorhaben dazu bei, die Potenziale der Bioenergie nachhaltig zu nutzen (6.2.5).

Die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien hat raumverträglich unter Abwägung aller berührten fachlichen Belange (u. a. von Natur und Landschaft, Siedlungsentwicklung) zu erfolgen. Diesem Grundsatz wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

2.4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die notwendigen Unterlagen zur Umweltverträglichkeitsprüfung werden im Zuge des Zulassungsverfahrens vorgelegt.

2.5. Fachgesetze

Die gesetzlichen Vorgaben einschlägiger Fachgesetze (Naturschutzrecht, Bodenschutzrecht, Immissionsschutzrecht, Wassergesetz, Denkmalschutzrecht, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung u. a.) sind zu beachten.

Die allgemeinen, übergeordneten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 BNatSchG und Art.1 BayNatSchG.

2.6. Standortwahl

Bei der Wahl des Standortes waren folgende Aspekte ausschlaggebend:

- Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen
- Direkte Anbindung an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz (Staats- und Bundesstraßen) für Bau, Wartung und Betrieb der Anlage
- Unmittelbare Nähe zum Umspannwerk Brendlorenzen für eine mögliche Stromeinspeisung
- Unmittelbare Nähe zu den Wärmeabnehmern und dadurch geringe Leitungsverluste
- Lage außerhalb dichter Siedlungsstrukturen und damit Verringerung potenzieller Nutzungskonflikte
- Geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch bereits technisch und infrastrukturelle Vorprägung (Umspannwerk und ansässige Industriebetriebe)
- Keine bzw. möglichst geringe Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß BNatSchG

3. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

3.1. Flächenumgriff

Der Geltungsbereich umfasst die ca. 2,5 ha große Fläche der Flurstücke 7620, 7617/1, 7616 (TF) und 7608 (TF) der Gemarkung Brendlorenzen.

3.2. Flächenausweisung

Der Änderungsbereich wird als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien“ ausgewiesen.

4. Erschließung

4.1. Verkehr

Die Anbindung des Änderungsbereiches an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz (Staatsstraße St 2292) und von dort über den Flurweg „Sandheide (Flurnummer 7608)“.

5. Altlasten

Gemäß Altlastenkataster weist der Änderungsbereich keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten auf.

6. Denkmalschutz/-pflege

Für das Plangebiet selbst sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege/Denkmalatlas).
Das nächstgelegene Bodendenkmal (D-6-5627-0008/Bestattungsplatz der Hallstadtzeit) befindet sich nordwestlich in ca. 215 m Entfernung.

B UMWELTBERICHT

Der vom Büro PB GLANZ aus Leutershausen erstellte Umweltbericht zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale liegt als Anlage bei.

C VERFAHREN

I. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadt Bad Neustadt an der Saale hat in der Sitzung vom 18.06.2026 die 18. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Aufgestellt: 30.06.2026

Armin Röder Architekten, Nina Baier-Schaub