

**Markt Stadtlauringen
GT Ballingshausen
Begründung
zur
Einbeziehungssatzung
„Ballingshausen Süd“
in der Fassung vom 12.02.2026**

LANDKREIS:

Schweinfurt

VORHABENSTRÄGER:

Markt Stadtlauringen
Marktplatz 1
97488 Stadtlauringen

Stadtlauringen.,

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 12.02.2026



Inhaltsverzeichnis

1.	Lage im Raum / Lage im Ort	3
2.	Verfahrensverlauf	4
3.	Anlass und Ziel der Einbeziehungssatzung - Begründung	5
4.	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.	Kenndaten der Planung	6
6.	Verkehrliche Erschließung	6
7.	Entwässerung	7
8.	Wasserversorgung	7
9.	Energieversorgung	7
10.	Telefon- und Fernmeldeanlagen	8
11.	Müllentsorgung	8
12.	Denkmalschutz	8
13.	Grünordnerische und naturschutzfachliche Beurteilung	9
13.1	Bestandssituation	9
13.2	Auswirkungen	10
14.	Verfahrensart	12

1. Lage im Raum / Lage im Ort

Der Markt Stadtlauringen liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Schweinfurt in der Planungsregion Main-Rhön (3).

Das Marktgebiet mit einer Größe von ca. 63,61 km² hat seinen Verwaltungssitz in Stadtlauringen. Die Entfernung des Gemeindeteils Ballingshausen hierhin beträgt ca. 3,0 km.

Nördlich von Stadtlauringen liegt das Oberzentrum Bad Neustadt a. d. Saale im Abstand von ca. 18 km, westlich das Oberzentrum Bad Kissingen im Abstand von ca. 19 km und südlich das Oberzentrum Schweinfurt im Abstand von ca. 10 km.

Der Umgriff der Einbeziehungssatzung „Ballingshausen Süd“ befindet sich im südlichen Ortsbereich von Ballingshausen im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich.

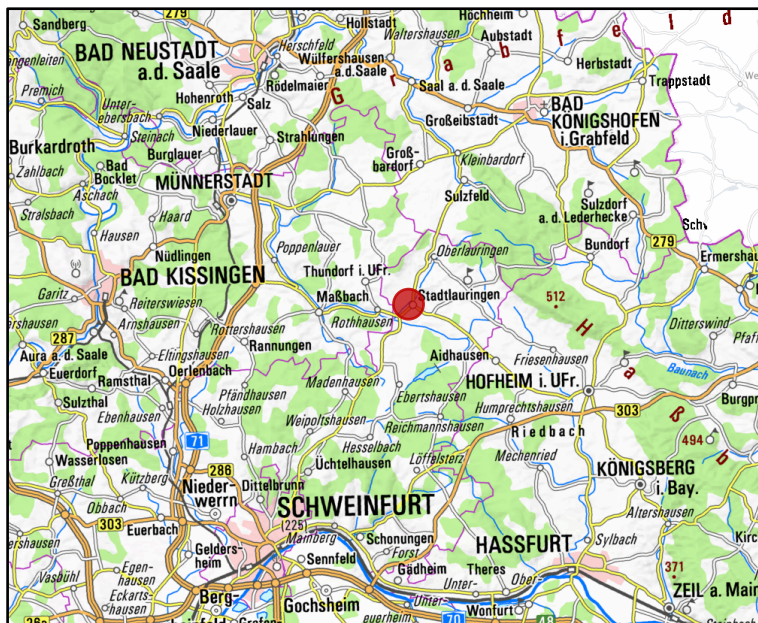


Abb. 1: Lage im Raum, Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

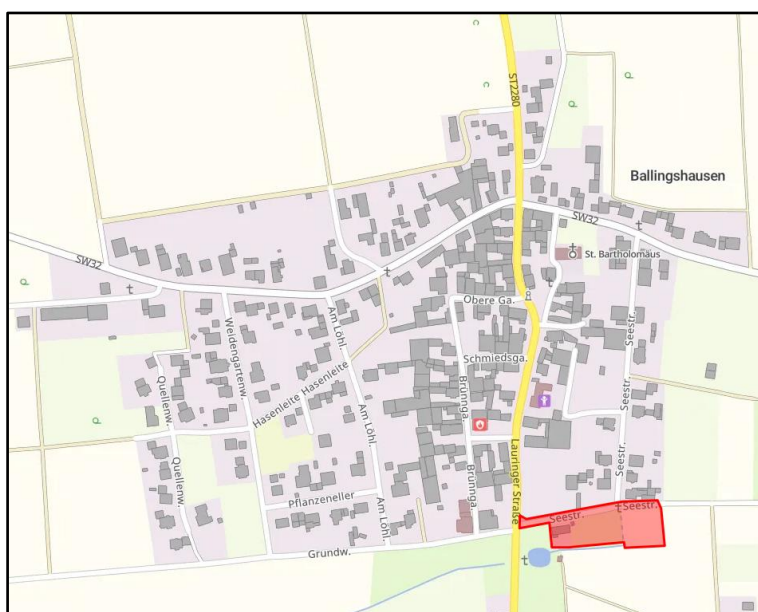


Abb. 2: Lage im Ort, Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

2. **Verfahrensverlauf**

Der Marktgemeinderat des Marktes Stadtlauringen hat in seiner Sitzung vom 21.11.2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Ballingshausen Süd“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

In der Sitzung des Marktgemeinderats vom 12.02.2026 hat der Marktgemeinderat den Entwurf der Einbeziehungssatzung „Ballingshausen Süd“ in der Fassung vom 12.02.2026 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in die Wege zu leiten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 06.03.2026 im Internet veröffentlicht sowie ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Ballingshausen Süd“ in der Fassung vom 12.02.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2026 bis 10.04.2026 im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Ballingshausen Süd“ in der Fassung vom 12.02.2026 hat in der Zeit vom 06.03.2026 bis 10.04.2026 stattgefunden.

3. Anlass und Ziel der Einbeziehungssatzung - Begründung

Der Umgriff der Einbeziehungssatzung umfasst einen Teilbereich des Grundstücks mit Flur Nr. 496, eine Teilfläche des Grundstücks mit Flur Nr. 509 sowie die Grundstücke mit Flur Nr. 494/1, 511, 512 und 513 der Gemarkung Ballingshausen.

Der Markt Stadtlauringen sieht vor, eine gemäßigte und dem tatsächlichen Bedarf entsprechende städtebauliche Entwicklung innerhalb des Stadtteils Ballingshausen zu gewährleisten. Aus diesem Grund sieht der Markt Stadtlauringen vor, die an den festgesetzten Innenbereich und im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzende Fläche im südlichen Ortsbereich in den Innenbereich einzubeziehen. Durch die günstige Lage mit bereits verkehrstechnisch und entwässerungstechnisch gesicherter Erschließung wird dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020), Punkt 3, Siedlungsstruktur entsprochen. Der Umgriff der Einbeziehungssatzung spiegelt eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten wider.

Die Einbeziehung dieser Grundstücksfläche ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen und baurechtlich geordneten Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Es wurde mehrfach das Interesse an Bauland zur Wohnbebauung von Bauwerbern bekundet, sodass sich der Markt Stadtlauringen deshalb dazu veranlasst sieht, die Einbeziehungssatzung „Ballingshausen Süd“ aufzustellen. Dies auch mit dem Hintergrund, den Bauwerbern die Möglichkeit zu bieten, sich heimatnah anzusiedeln und somit eine Abwanderung in andere Gemeinden zu verhindern.

Um dem Grundsatz der Innenentwicklung gemäß LEP, Punkt 3.2 gerecht zu werden, ist der Markt Stadtlauringen bestrebt, Entwicklungspotenziale wie Leerstände oder vorhandene Baulücken vorrangig zu fördern.

Der Markt Stadtlauringen betreibt ein aktives Leerstands- und Flächenmanagement zur effektiveren Vermarktung der bestehenden Leerstände und Baulücken. Dies ist online auf der Gemeindehomepage eingerichtet. Es sind die Innenentwicklungspotenziale sowohl in privatem als auch in gemeindlichem Besitz beinhaltet.

Zudem sind auf der gemeindlichen Homepage verschiedene Förderprogramme mit Lösungsmöglichkeiten gelistet, die die Erhaltung und Gestaltung des innerörtlichen Ortsbildes positiv anregen.

Die Einbeziehung im Umfang dieser geringen Flächengröße spiegelt den verantwortungsbewussten Umgang des Marktes Stadtlauringen mit dem Schutzgut Grund und Boden wider. Durch die Einbeziehungssatzung „Ballingshausen Süd“ zeigt sich der städtebauliche Entwicklungsgedanke, der sich am tatsächlichen Bedarf orientiert. Die Entstehung neuer Baulücken wird somit bewusst verhindert, sodass dem Schutzgut Boden gemäß den Anforderungen nach § 1a Abs. 2 BauGB ausreichend Rechnung getragen wird.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 ff. BauNVO ist wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,35
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7

5. Kenndaten der Planung

Der Umgriff der Einbeziehungssatzung umfasst einen Teilbereich des Grundstücks mit Flur Nr. 496, eine Teilfläche des Grundstücks mit Flur Nr. 509 sowie die Grundstücke mit Flur Nr. 494/1, 511, 512 und 513 der Gemarkung Ballingshausen mit einer Größe von ca. 0,44 ha.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und sind weiterhin uneingeschränkt nutzbar. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht zu erwarten.

6. Verkehrliche Erschließung

Der Umgriff der Einbeziehungssatzung wird durch Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche „Seestraße“ innerhalb der Flur Nr. 494/1 verkehrstechnisch erschlossen. Die „Seestraße“ bindet direkt im Anschluss an die „Lauringer Straße“ (St2280) an.

7. Entwässerung

Der Umgriff der Einbeziehungssatzung „Ballingshausen Süd“ mit einer gesamten Größe von ca. 0,44 ha wird im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal angebunden.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Südlich des Planumgriffs befindet sich ein Graben, in den das anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden kann.

Inwiefern das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücksflächen aber auch vorrangig bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens auch einer Versickerungsanlage zugeführt werden kann, ist im Rahmen der Baumaßnahmen zu prüfen. Die Baugrundverhältnisse sind derzeit nicht bekannt, sodass die Versickerungsfähigkeit im Rahmen der Baumaßnahmen festzustellen ist.

Die Versickerungsanlage ist unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Die Versickerungsanlage bzw. die geplante Grundstücksentwässerung ist in den Planunterlagen für Freistellungs- und Genehmigungsverfahren darzustellen und der Nachweis der Ermittlung des Versickerungsvolumens ist mit vorzulegen.

8. Wasserversorgung

Der Trink- und Löschwasserbedarf wird durch Anbindung an das vorhandene Netz sichergestellt.

9. Energieversorgung

Die Energieversorgung im Markt Stadtlauringen wird von der Bayernwerk Netz GmbH zur Verfügung gestellt. In welchem Umfang Anlagen für die Stromversorgung des Planungsgebietes erforderlich werden, ist derzeit noch nicht bekannt.

Der Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingehenden Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen werden, sofern inhaltlich im Bebauungsplan zu erfassen, berücksichtigt bzw. werden im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt.

10. Telefon- und Fernmeldeanlagen

Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingehenden Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen werden, sofern inhaltlich im Bebauungsplan zu erfassen, berücksichtigt bzw. werden im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt.

11. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Schweinfurt sichergestellt.

12. Denkmalschutz

Innerhalb des Umgriffs befindet sich ein Baudenkmal D-6-78-181-52.
 Es handelt sich um einen Bildstock, der am Wegrand der „Seestraße“ im Bereich der östlichen Grenze des Grundstücks mit Flur Nr. 513 aufgestellt ist.
 Im Rahmen der weiteren Fachplanungen ist mit dem Markt Stadtlauringen und dem Landratsamt Schweinfurt – Denkmalschutz abzuklären, ob dieser Bildstock an Ort und Stelle verbleiben kann oder eine geeigneter Alternativstandort gefunden werden kann.

Bildstock

Aktennummer	D-6-78-181-52
Lage	Bezirk Unterfranken Landkreis Schweinfurt Stadtlauringen
Adresse	Kreuzäcker; Seestraße
Funktion	Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule
Bilder	



Beschreibung	Bildstock, Aufsatz mit Vierzehnheiligen, Bekrönungsfigur hl. Veronika, bez. 1800.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal

13. Grünordnerische und naturschutzfachliche Beurteilung

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sollen Bauvorhaben ermöglicht werden, die jedoch nicht nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

13.1 Bestandssituation

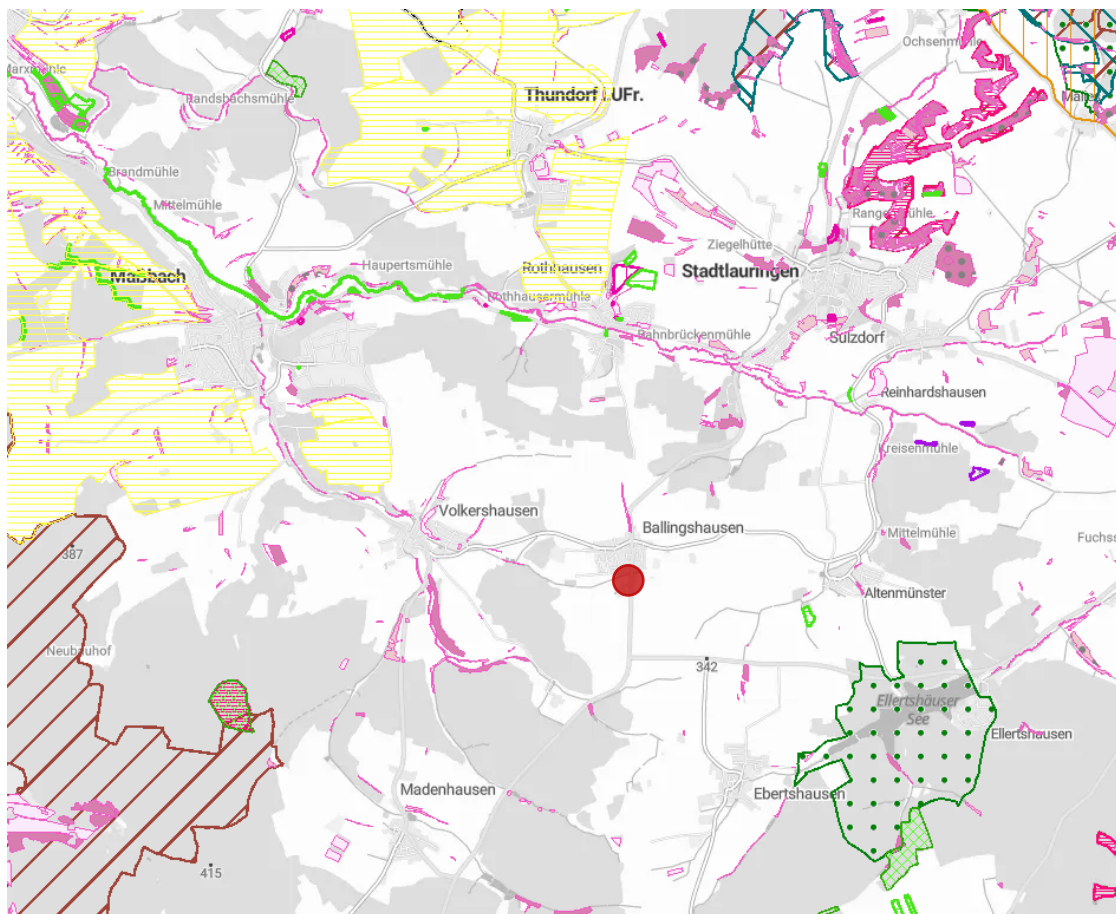


Abb. 3: Schutzgebiete, Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

Im direkten Nahbereich des Planumgriffs befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzes, was aus der oben genannten Kartendarstellung ersichtlich wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden vor allem als Kleingärten genutzte Flächen sowie eine intensiv ackerbaulich bewirtschaftete Fläche in den Innenbereich einbezogen. Zudem befindet sich eine Trafostation sowie eine landwirtschaftliche Halle innerhalb des Plangebietes.

13.2 Auswirkungen

Es liegen keine Anhaltspunkte für Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter vor.

- Schutzgut Mensch

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der Ausweisung der Einbeziehungssatzung „Ballingshausen Süd“ keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

- Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Umgriff der Einbeziehungssatzung „Ballingshausen Süd“ umfasst öffentliche Verkehrsflächen, Kleingärten und eine intensiv genutzte Ackerfläche, sodass keine Beeinträchtigung von sensiblen Lebens- und Bruträumen von möglichen Artenvorkommen beeinträchtigt werden.

Innerhalb des Planumgriffs befinden sich weder Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete noch Landschaftsschutzgebiete.

In der Einbeziehungssatzung „Ballingshausen Süd“ ist der Hinweis mit aufgenommen, dass das Abschieben von Baufeldern innerhalb der Vogelbrutzeit unzulässig ist. Der gelagerte Oberboden ist zudem gegen Erosion zu schützen und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.

- Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundzüge des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten. Wie bereits unter Punkt 3 der Begründung aufgeführt, verfolgt der Markt Stadtlauringen eine zurückhaltende Vorgehensweise bei der Erschließung von Baugebieten und der daraus resultierenden Versiegelung der Flächen.

Die Nutzung der Innenentwicklungspotenziale wird vorrangig umgesetzt, wie durch die veröffentlichten Leerstände und Baulücken ausführlich zu entnehmen ist.

Somit zeigt auch die gemäßigte Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich, dass dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ausreichend Rechnung getragen wird.

Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Schadstoffeintrags (Altlasten) ist nicht bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, ist unter Punkt 3.2 der Hinweise der Einbeziehungssatzung die Vorgehensweise zum Umgang mit Altlasten mit aufgenommen.

- Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass keine nachteiligen Veränderungen für die nachfolgenden Generationen entstehen. Schutzgut Wasser, Grundwasser und Oberflächengewässer sind hier zu unterscheiden.

Es ist vorgesehen, die Entwässerung im Trennsystem vorzusehen, um den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes zu fördern.

- Schutzgut Luft und Klima

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Ballingshausen Süd“ sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Schutzgut Landschaft

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Ballingshausen Süd“ erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteiligen Prägungen des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen.

Durch die Ausweisung des Baugebietes „Katzenklinge Ost“ ergeben sich somit keine raumbedeutsamen Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planumgriffs befinden sich ein Baudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 und Art. 2 BayDSchG, sodass die Auswirkungen des Vorhabens mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind.

14. Verfahrensart

Es liegt ein Verfahren nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vor, da

- sich die Fläche der Einbeziehungssatzung im Außenbereich befindet.
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, wie Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es sind keine Betriebe vorhanden von denen z.B. Emissionen, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen ergibt und unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind, ausgehen.

In diesem Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend, sodass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Es wird bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Zudem wird entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.