

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Bad Neustadt a.d. Saale
mit Landwirtschaftsschule**



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bad Neustadt a.d. Saale
Otto Hahn Str. 17, 97616 Bad Neustadt a. d. Saale

arc.grün-landschaftsarchitekt.
stadtplaner.gmbh
Steigweg 24
97318 Kitzingen

per mail

Name

Telefon

09771 / 6102 -

Telefax

09771 - 6102 -

E-Mail

Bad Neustadt a.d.SaaleBad
Neustadt a.d. Saale

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

v. 07.02.2025

L-2.2-4612-16-1-007

21.02.2025

**24-015 Gemeinde Heustreu
Bebauungsplan „Auf der Höhe“ mit 7. Änderung des Flächennutzungsplans
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Vorhaben nimmt das AELF Bad Neustadt a. d. Saale wie folgt Stellung:

Auf der Fl. Nr. 978 der Gemarkung Heustreu befindet sich die Betriebszweigaussiedlung „Schweinemast“ der Fam. Hahn aus Heustreu. Die Fam. Hahn betreibt einen landwirtschaftlichen Betrieb im Vollerwerb.

Auf die Einhaltung des notwendigen Immissionsschutzabstandes wird verwiesen. Nach unserer Abschätzung rückt die zukünftige Wohnbebauung näher an den bestehenden Schweinemaststall heran.

Mit freundlichen Grüßen
Gez.



**Bayerischer
Bauernverband**

**Hauptgeschäftsstelle
Unterfranken**

Bayerischer Bauernverband · Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
Werner-von-Siemens-Straße 55 a · 97076 Würzburg

arc.grün |
landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh
Steigweg 24
97318 Kitzingen
Mail: beteiligung@arc-gruen.de

Ansprechpartner: Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
Telefon: 0931 2795-
Telefax: 0931 2795-
E-Mail:

Datum: 12.03.2025

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
607 033

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Auf der Höhe“ mit 7. FNP-Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Bauernverband nimmt zu der oben genannten Planung wie folgt Stellung.

Grundsätzlich hat die Bauleitplanung das Ziel, Konflikte zu vermeiden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dabei müssen sowohl die Bedürfnisse der Allgemeinheit als auch die Interessen bestehender landwirtschaftlicher Betriebe berücksichtigt werden. Insbesondere wenn eine Fläche, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurde, als Wohnbauland ausgewiesen werden soll, muss eine umfassende Abwägung erfolgen, um wirtschaftliche Existenzen nicht zu gefährden und die nachhaltige Nutzung der Ressource Boden sicherzustellen.

Die in der Begründung zum Umweltbericht auf Seite 7 beschriebene „kompakte Siedlungsentwicklung“ ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar. Vielmehr führt die geplante Lage des Baugebietes zu einer Insel und einer Zersiedelung. Eine solche Entwicklung widerspricht dem Grundsatz der Anbindung und des flächensparenden Bauens mit nachhaltiger Bodennutzung. Statt ein neues Baugebiet mit rund 2,5 ha auszuweisen, sollte vorrangig eine Nachverdichtung bestehender Strukturen erfolgen, bevor landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Es sind noch weit mehr als 10 Bauplätze ungenutzt. Diese gilt es zuerst zu mobilisieren.

Sollte der tatsächliche Bedarf an weiterem Wohnraum bestehen, sollte primär die südliche Teilfläche „Am Hohnberg“ direkt an der bestehenden Bebauung anliegend genutzt und als

.../2

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts

Werner-von-Siemens-Straße 55 a · 97076 Würzburg · Telefon 0931 2795-600 · Telefax 0931 2795-660
Unterfranken@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer:
143/241/01099

VR-Bank Würzburg · Konto 6 090 460 · BLZ 790 900 00 · IBAN: DE54 7909 0000 0006 0904 60 · BIC: GENO DE
F1 WU1

Bauland herangezogen werden. Erst wenn diese Fläche vollständig bebaut und ausgeschöpft ist, kann über eine weitere Inanspruchnahme des Plangebietes „Auf der Höhe“ nachgedacht werden.

Notwendigkeit einer sparsamen Flächennutzung

Wenn landwirtschaftliche Flächen aus der Produktion genommen werden, sollte dies mit der geringstmöglichen Flächeninanspruchnahme erfolgen. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen zwischen 673 m² und 968 m² sind aus unserer Sicht deutlich überdimensioniert. Andere Kommunen zeigen, dass Grundstücksgrößen von maximal 500 m² völlig ausreichend sind, um eine angemessene Wohnbebauung zu gewährleisten. Eine Reduzierung der Grundstücksgrößen würde eine effizientere Nutzung der Flächen ermöglichen und gleichzeitig den Verbrauch wertvoller landwirtschaftlicher Flächen minimieren.

Landwirtschaftliche Belange und Immissionen

Abstandsregelungen und Infrastruktur für die Landwirtschaft

In den letzten Jahren haben landwirtschaftliche Maschinen einen erheblichen Größenzuwachs erfahren. Dies muss bei der Planung berücksichtigt werden, insbesondere hinsichtlich der Einhaltung angemessener Abstandsregelungen. Sämtliche Eingrünungsmaßnahmen müssen daher mindestens 2,5 m Abstand zur Weggrenze halten. Dies ist insbesondere für die geplanten Bäume entlang der Wegränder relevant, um eine ungehinderte Nutzung der landwirtschaftlichen Infrastruktur sicherzustellen.

Auswirkungen auf bestehende landwirtschaftliche Betriebe

Östlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Mastschweinen. Die geplante Bebauung könnte dessen Entwicklungsmöglichkeiten erheblich beeinträchtigen. Insbesondere müssen hier Fragen der Geruchsmission und des Schutzes bestehender landwirtschaftlicher Nutzungen beachtet werden. Gemäß Baugesetzbuch hat die landwirtschaftliche Nutzung im Außenbereich Priorität.

Es ist daher erforderlich, dass eine umfassende Immissionsuntersuchung durchgeführt wird, um sicherzustellen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für den landwirtschaftlichen Betrieb entstehen. Der betroffene Landwirt muss in die Planungen eingebunden und seine Belange müssen berücksichtigt werden. Entgegen der Begründung zum Bebauungsplan Seite 19 ist der „Mindestabstand“ zum bestehenden Schweinestall nicht 350 m, sondern vom westlichen Lüftungskamin zum ersten Haus am östlichen Rand des geplanten Baugebietes lediglich knapp 250 m. Zudem fällt das Gelände leicht zum geplanten Baugebiet ab.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes wird abgelehnt, da sie eindeutig falsch ist. Die aktuell vorgelegte Berechnung ist deutlich überhöht. Im Luftbild zeigt sich die Fläche eindeutig als Acker. Sollte die Fläche ggf. in der Fruchtfolge mit

Klee gras bestellt worden zu sein, ist das kein Grund als Ausgangssituation mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland anzunehmen. Wir gehen davon aus, dass die Ausgangsbewertung mit 2 Wertpunkten für Acker A11 anzusetzen ist. Danach reduziert sich der Ausgleichsbedarf auf 12.960 Wertpunkte statt 51.843. Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen mit wertvolleren Strukturen sind ohne Ausgleichsanspruch, da sie korrekterweise entsprechend der Abbildung 6 in der Begründung des Bebauungsplanes nicht verändert und damit nicht ausgeglichen werden.

Eine pauschale Bewertung mit 8 Wertpunkten (WP) würde bedeuten, dass die Fläche durchgehend als hochwertiges Biotop angesetzt würde und führt zu einem völlig überhöhten Ausgleichsbedarf. Selbst wenn die überwiegende Fläche als G211 einzustufen wäre, was wir vehement bezweifeln, müsste maximal ein Ansatz an 6 WP angenommen werden.

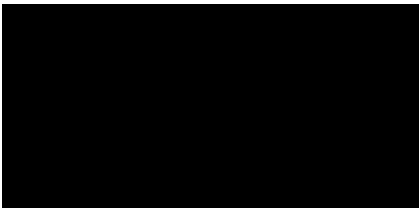
Wir fordern eine Neuberechnung des Ausgleichsbedarfs im Sinne der vorgenannten Argumente mit Acker als Ausgangssituation.

Ebenso ist beim Ausgleich ein Wert von 2 Wertpunkten als Ausgangszustand anzusetzen. Die Maßnahme A1 Streuobstwiese erbringt demnach bereits ausreichend Wertpunkte, so dass kein externer Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches mehr notwendig wird.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, wenn dennoch externer Ausgleich geplant würde, dass die Auswahl der Ausgleichsflächen und Maßnahmen sowohl hinsichtlich ihrer Bonität als auch ihrer strukturellen Gegebenheiten sorgfältig und unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Aspekte erfolgt. Der Bayerische Bauernverband ist in diesem Zusammenhang erneut zu hören und einzubeziehen.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anmerkungen und stehen für weitere Abstimmungen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: AW: 24-015 Gemeinde Heustreu – Bebauungsplan „Auf der Höhe“ & 7. FNP-Änderung (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Datum: Montag, 10. März 2025 14:40:40
Anlagen: [image002.png](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ausführungen zum Immissionsschutz

- in der Begründung zur FNP-Änderung
- in der Begründung zum Bebauungsplan
- im Umweltbericht zum Bebauungsplan

sind allesamt fachlich nicht tragfähig.

Um einen Planungsschaden zu vermeiden ist folgende Vorgehensweise notwendig:

- Erhebung der zu berücksichtigenden Erweiterungsmöglichkeiten des Aussiedlerstandortes Hahn (unter Beteiligung des Landwirtschaftsamtes)
- Ermittlung der notwendigen Abstände für Wohngebiet nach TA Luft oder VDI 3894 (z.B. durch das Landwirtschaftsamtsamt oder ein fachkundiges Büro)

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Technischer Immissionsschutz
Sachgebiet 4.3

Landkreis Rhön-Grabfeld

Spörleinstraße 11
97616 Bad Neustadt a.d. Saale

Telefon 09771 94 [REDACTED]

E-Mail [REDACTED]

Internet www.rhoen-grabfeld.de





Landratsamt Rhön-Grabfeld • 97604 Bad Neustadt a.d. Saale

arc.grün
landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh
Steigweg 24
97318 Kitzingen

4.2.2 Untere Naturschutzbehörde

Spörleinstraße 11, 97616 Bad Neustadt a.d. Saale

Datum: 26.02.2025

Zimmer: [REDACTED]

Telefon: 09771 94-[REDACTED]

[REDACTED]
www.rhoen-grabfeld.de

Sachbearbeiter: [REDACTED]

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom: 07.02.2025

Unser Zeichen: 4.2.2 – G 057
(bitte im Antwortschreiben angeben)

Gemeinde Heustreu Bebauungsplan „Auf der Höhe“

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Heustreu plant die Erweiterung des Baugebietes „Am Hohnberg“ über die Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, im Zuge des Bebauungsplanes „Auf der Höhe“.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme (Stand: 26.02.2025) zu dem Parallelverfahren „7. Änderung Flächennutzungsplan“ ist zu beachten.

„*Pflege: - zur Aushagerung viermalige Mahd/ Jahr in den ersten 4 Jahren*“ - Festsetzungen zum Vorentwurf (29.01.2025), Teil B, Nr. 8.1.

Aufgrund der Örtlichen Gegebenheiten und Niederschlagsmengen, ist kein Aufwuchs zu erwarten, der eine viermalige Mahd im Jahr notwendig bzw. möglich macht. In der Regel reicht hier eine zweimalige Mahd im Jahr aus.

„*Die Baufeldvorbereitung und der Beginn der Bauarbeiten ist nur nach Beendigung der Vogelbrutzeit ab Oktober und vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar zulässig. Außerhalb dieser Zeit ist die Baufeldfreimachung nur zulässig, nachdem gutachterlich ein Brutvorkommen von Feldvogelarten ausgeschlossen ist.*“ - Festsetzungen zum Vorentwurf (29.01.2025), Teil B, Nr. 9.1.

Kann bei Arbeiten zwischen März und Oktober ein Brutvorkommen nicht gutachterlich ausgeschlossen werden, dann befinden wir uns innerhalb des Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, was eine Bauzeitverschiebung zur Folge haben kann. Ein Brutvorkommen kann präventiv vermieden werden, sollte ein Baubeginn außerhalb der Schonzeit nicht möglich sein. Hierbei wäre das Baufeld vor Beginn der Brutzeit für Vögel unattraktiv zu gestalten / offen zu halten (Schwarzbrache / rasenartiges Grünland). Diese ist durch regelmäßige Bearbeitung im höchstens vierwöchigen Turnus aufrecht zu halten.

„*Erschließungsmöglichkeiten für eine mögliche zukünftige Siedlungsentwicklung werden durch Freihaltung von Flächen nach Westen in Richtung Altort gewährleistet.*“ – Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf (29.01.2025), Nr. 2.6

ÖFFNUNGSZEITEN

Mo. – Do. 08.00 – 12.30 Uhr
Freitag 08.00 – 13.00 Uhr
Di. und Do. 13.30 – 16.00 Uhr

SPARKASSE BAD NEUSTADT

IBAN: DE55 7935 3090 0000 0043 58
BIC: BYLADEM1NES

VOLKSBANK RAIFFEISENBANK RHÖN-GRABFELD eG

IBAN: DE30 7906 9165 0002 1146 58
BIC: GENODEF1MLV



Die angedachte Planung führt zu einer Fragmentierung der Landschaft, da hierdurch die Flurnummer 1018 und weitere von dichter Bebauung eingekesselt würden (§ 1 Abs. 5 S. 1 BNatSchG). Somit sind auch für diese Flächen Auswirkungen auf den Naturhaushalt möglich. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre mit der Siedlungsentwicklung vom Altort aus zu beginnen.

„Aussagen zum Artenschutz werden im Entwurf nach Vorlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergänzt.“ - Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf (29.01.2025), Nr. 5.7.2

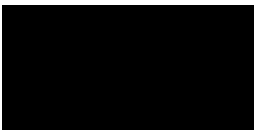
Bisher liegt bezüglich des Artenschutzes eine Potentialabschätzung, aber kein artenschutzfachliches Gutachten vor. Somit ist eine Beurteilung der Auswirkungen auf den Artenschutz (§ 44 BNatSchG) mit derzeitigem Planungsstand nicht möglich.

„Es wird ein Kompensations- bzw. Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 51.843 Wertpunkten für das Wohngebiet ermittelt (vgl. Tab. 5). Dieser wird teilweise auf einer Fläche innerhalb des Geltungsbereichs mit 23.382 Wertpunkten abgedeckt. Eine weitere Fläche zur Deckung des Ausgleichsbedarfes wird im nächsten Verfahrensschritt dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet.“ - Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf (29.01.2025), Nr. 5.8.4

Der vorgeschlagenen Ausgleichsfläche A 1 wird zugestimmt. Mit Verbleib der offenen Wertpunkte ist die erhebliche Beeinträchtigung durch die Bauleitplanung nicht ausgeglichen und die Belange des Naturschutzes somit nicht ausreichend berücksichtigt (§ 1a Abs 3 S. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Aufgrund der Fragmentierung, dem fehlenden Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und dem unvollständigen Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt kann der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Hinweis: Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Am Hohnberg“, auf der Flurnummer 991/5 sind gemäß Luftbild bisher nicht umgesetzt worden.



Fachreferentin für Naturschutz

ÖFFNUNGSZEITEN

Mo. – Do. 08.00 – 12.30 Uhr
Freitag 08.00 – 13.00 Uhr
Di. und Do. 13.30 – 16.00 Uhr

SPARKASSE BAD NEUSTADT

IBAN: DE55 7935 3090 0000 0043 58
BIC: BYLADEM1NES

VOLKSBANK RAIFFEISENBANK RHÖN-GRABFELD eG

IBAN: DE30 7906 9165 0002 1146 58
BIC: GENODEF1MLV



Landratsamt Rhön-Grabfeld • 97604 Bad Neustadt a.d. Saale

arc.grün
landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh
Steigweg 24
97318 Kitzingen

4.2.2 Untere Naturschutzbehörde

Spörleinstraße 11, 97616 Bad Neustadt a.d. Saale

Datum: 26.02.2025

Zimmer: [REDACTED]

Telefon: 09771 94-[REDACTED]

[REDACTED]
www.rhoen-grabfeld.de

Sachbearbeiter: [REDACTED]

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom: 07.02.2025

Unser Zeichen: 4.2.2 – G 055
(bitte im Antwortschreiben angeben)

Gemeinde Heustreu 7. Flächennutzungsplan-Änderung

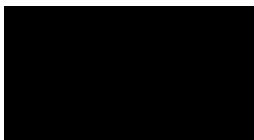
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Heustreu beabsichtigt ein neues Wohngebiet auszuweisen. Hierzu soll die 7. Flächennutzungsplanänderung stattfinden. Von der Planung ist vor allem die Flurnummer 1033 betroffen sowie Teilflächen angrenzender Flurstücke.

Die angedachte Planung führt zu einer Fragmentierung der Landschaft, da hierdurch die Flurnummer 1018 und weitere von dichter Bebauung eingekesselt würden (§ 1 Abs. 5 S. 1 BNatSchG). Somit sind auch für diese Flächen Auswirkungen auf den Naturhaushalt möglich. Die Flurnummer liegt zwar an einem Ortsrand, stellt aber keine städtische Entwicklung von innen nach außen dar.

Bisher liegt bezüglich des Artenschutzes eine Potentialabschätzung, aber kein artenschutzrechtliches Gutachten vor. Somit ist eine Beurteilung der Auswirkungen auf den Artenschutz (§ 44 BNatSchG) bisher nicht möglich.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig.



Fachreferentin für Naturschutz

ÖFFNUNGSZEITEN

Mo. – Do. 08.00 – 12.30 Uhr
Freitag 08.00 – 13.00 Uhr
Di. und Do. 13.30 – 16.00 Uhr

SPARKASSE BAD NEUSTADT

IBAN: DE55 7935 3090 0000 0043 58
BIC: BYLADEM1NES

VOLKSBANK RAIFFEISENBANK RHÖN-GRABFELD eG

IBAN: DE30 7906 9165 0002 1146 58
BIC: GENODEF1MLV



Landratsamt Rhön-Grabfeld • 97604 Bad Neustadt a.d. Saale

arc.grün Landschafts-
architekten.stadtplaner.GmbH
Steigweg 24
97318 Kitzingen

per Email: beteiligung@arc-gruen.de

4.2.3. Wasserrechtsverwaltung

Spörleinstraße 11, 97616 Bad Neustadt a.d. Saale

Datum: 18.02.2025

Zimmer: [REDACTED]

Telefon: 09771 94-[REDACTED]

[REDACTED]
www.rhoen-grabfeld.de

Sachbearbeiterin: [REDACTED]

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen: 4.2.3 – 17001-13

(bitte im Antwortschreiben angeben)

**Vollzug der Wassergesetze;
Bauleitplanung Heustreu; 7. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) sowie Bebauungsplan „Auf der Höhe“, Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre Email vom 07.02.2025 teilen wir Ihnen mit, dass aus wasserrechtlicher Sicht gegen das o.g. Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

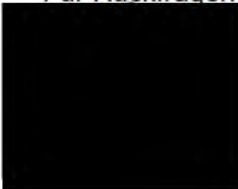
Etwaige Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete werden durch das genannte Vorhaben nicht tangiert. Die betroffene Fläche grenzt unmittelbar nicht an einem Fließgewässer an.

Gemäß Ziffer 3.6 der beigefügten Unterlagen zu dem Bebauungsplan soll das unverschmutzte Niederschlagswasser über ein Trennsystem entsorgt werden. Hierfür hat die Gemeinde Heustreu mit den erforderlichen Antragsunterlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Aus den Ausführungen zum FNP ist zu entnehmen, dass die bestehenden Versorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraße fortgeführt werden sollen.

Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen und das hiesige Bauamt erhalten einen elektronischen Abdruck dieses Schreibens in elektronischer Form.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



ÖFFNUNGSZEITEN

Mo. – Do. 08.00 – 12.30 Uhr

Freitag 08.00 – 13.00 Uhr

Di. und Do. 13.30 – 16.00 Uhr

SPARKASSE BAD NEUSTADT


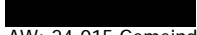
IBAN: DE55 7935 3090 0000 0043 58

BIC: BYLADEM1NES

VR-BANK MAIN-RHÖN eG

IBAN: DE30 7906 9165 0002 1146 58

BIC: GENODEF1MLV

Von: 
An: 
Betreff: AW: 24-015 Gemeinde Heustreu – Bebauungsplan „Auf der Höhe“ & 7. FNP-Änderung (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Datum: Montag, 17. Februar 2025 10:13:03
Anlagen: [image002.png](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Unteren Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "Auf der Höhe" und die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Heustreu. Insbesondere sind uns amtlicherseits bisher keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen in diesem Bereich bekannt.

Folgende Hinweise bitten wir zu beachten:

- Die fünfstufige Abfallhierarchie gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz(KrWG), die für etwaige Maßnahmen der Vermeidung von Abfällen sowie der Vorbereitung zur Wiederverwendung, des Recyclings, der sonstigen (insbesondere energetischen) Verwertung und der Beseitigung von Abfällen eine grundsätzliche Rangfolge festlegt, ist entsprechend einzuhalten. Ziel sollte sein, eine maximale Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen zu erreichen.
- Um Vorsorge gegen baubedingte Veränderungen der physikalischen Bodeneigenschaften(z.B. Verdichtungen, Gefügestörungen, Vernässungen bzw. Vermischungen), Erosion und schädliche Bodenveränderungen durch mögliche Schadstoffeinträge zu treffen, sollte ein baubegleitender Bodenschutz durch ein Bodenschutzkonzept samt bodenkundliche Baubegleitung aktiv in den Phasen der Planung, Projektierung, Ausschreibung und Ausführung angestrebt werden. Bei Vorhaben ab einer Fläche von 3.000 m², auf der Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, kann durch die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangt werden.
- Zum Schutz und Erhalt der Böden sollte im Vorfeld ein nachhaltiges Bodenmanagementkonzept samt Ermittlung einer Massenbilanz erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt werden, um frühzeitig Möglichkeiten zur Abfallvermeidung, Ressourcenschutz und eine umweltgerechte und zulässige Verwertung bzw. Entsorgung von Überschussmassen festlegen und planen zu können.
- Bei Untersuchungen im Rahmen des Baugrundgutachtens sind neben technischen auch bodenkundliche Beschreibungen und Untersuchungen (z.B. Stoffgehalte, Humusgehalt) zielführend, um im Vorfeld Hinweise auf Anhaltspunkte für natur- oder siedlungsbedingt erhöhte Stoffgehalte oder humusreiche Böden zu erhalten.
- Überschüssiger Bodenaushub ist bevorzugt am Entstehungsort zu verwerten z.B. durch Anböschungen, Geländemodellierungen und Grünflächengestaltungen. Sollte dies nicht möglich sein, ist das einer anderweitigen ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen.
- Sollte Bodenaushub auf anderweitigen ortsnahen Flächen **unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht** (z. B. landwirtschaftliche Flächen) aufgebracht werden, sind die §§ 6-8 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV nF) zu beachten und vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld abzustimmen. Die Verwertung des überschüssigen Bodenmaterials ist in jedem Fall einer Beseitigung auf einer Deponie vorzuziehen.
- Falls Auffüllungen mit Bodenmaterial von anderen Herkunftsorten geplant werden, ist die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung mittels dem Formblatt „Antrag auf Auffüllung

von Bodenauffüllung“ vor dem Einbau durch die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu prüfen.

- Wird die Verwendung bzw. der Einbau von Ersatzbaustoffe (z.B. Recycling-Baustoffe aus Bau- und Abbruchabfällen, Bodenaushub, Baggergut, Gleisschotter sowie Schlack etc.) im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in **technischen Bauwerken** angedacht, so sind grundsätzlich die Vorgaben dieser Vorordnung und insbesondere die Grenzwerte bzw. Einbauklassen/Materialklassen vollumfänglich zu beachten.
- Sollten grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, oder offensichtliche Störungen, wie z. B. künstliche Auffüllungen und Altablagerungen oder andere Verdachtsmomenten, wie z. B. Geruch und Optik festgestellt werden, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu informieren. Eine organoleptische Beurteilung durch eine fachkundige Person wird empfohlen. Weiterhin ist bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG vorzunehmen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Sachbearbeiter Staatliches Abfall- und Bodenschutzrecht
Umweltamt – Untere Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde (4.2.5)

Landratsamt Rhön-Grabfeld
Spörleinstraße 11
97616 Bad Neustadt a.d. Saale

Telefon 09771 94-[REDACTED]
E-Mail [REDACTED]
Internet www.rhoen-grabfeld.de



Regierung von Unterfranken • 97064 Würzburg

arc.grün
landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh
Steigweg 24

97318 Kitzingen

Per E-Mail an beteiligung@arc-gruen.de

Ihre Zeichen,
Ihre Nachricht vom

07.02.2025

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
24-8314.1307-23-5-2

Telefon (09 31) 380-
Telefax (09 31) 380-
Zi.-Nr.
Datum 11.03.2025

**Gemeinde Heustreu (Landkreis Rhön-Grabfeld)
Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Höhe“ sowie 7. Änderung des Flächennutzungsplans
in diesem Bereich, Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Landesplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen) Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Main-Rhön (RP3) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

Mit der Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebiets mit einer Größe von 2,54 ha sollen die Voraussetzungen für die Schaffung von neuem Bauland für vorwiegend Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung geschaffen werden. Die Bebauung soll sich dabei weitestgehend am umliegenden Bestand orientieren und sich damit harmonisch in das Ortsbild einfügen. Es sind 20 Baugrundstücke vorgesehen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, „Fläche für die Landwirtschaft“ wird zu "Allgemeines Wohngebiet"

Postfachadresse

Regierung von Unterfranken
Postfach 63 49
97013 Würzburg

Bankverbindung

BIC: BYLADEMM
IBAN: DE7570050000001190315

Hausadresse

Regierung von Unterfranken
Peterplatz 9
97070 Würzburg

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5
Haltestelle Neubaustraße

Dienstgebäude

H = Peterplatz 9
S = Stephanstraße 2
G = Georg-Eydel-Str. 13
A = Albert-Einstein-Str. 1
Hö = Hörleingasse 1
AN = Alfred-Nobel-Str. 20

Telefon

(09 31) 3 80 - 00

(09 31) 3 80 - 22 22

Fax

poststelle@reg-ufr.bayern.de

E-Mail

Internet
http://www.regierung.unterfranken.bayern.de

Sie erreichen uns in den Kernzeiten

Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr
13:30 - 16:00 Uhr
Fr 8:30 - 12:00 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung

1. Siedlungsentwicklung und Bedarf

Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung und dem Bedarf einer Flächenausweisung für Wohngebiete sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP sowie des RP3 zu nennen:

- Gem. Ziel 1.2.1 Abs. 2 (Räumlichen Auswirkungen begegnen) LEP ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- Gem. den Grundsätzen unter 3.1 (Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen) 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. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Gem. Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 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.
- Gem. Ziel B II 1.8 RP3 soll die Siedlungstätigkeit in den übrigen Gemeinden der Region sich sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. 1.2.1 und 3.1 LEP). Insbesondere aber erfordert Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan werden unter „5.1 Bedarfsbegründung für die Ausweisung eines neuen Wohngebiets“ umfassend Strukturdaten gemäß der Auslegungshilfe aufgeführt und ein Bedarfsnachweis erbracht, h.E. ist dieser jedoch nicht nachvollziehbar dargelegt:

1.1 Konkreter Bedarf

Der Bedarf wird in der Begründung nicht quantifiziert (z.B. wie viele Anfragen es in welchem Zeitraum gegeben hat) sondern er wird v.a. damit begründet, dass in der Gemeinde Heustreu aufgrund sinkender Haushaltsgrößen und steigender Raumansprüche ein fiktiver Zuwachs von etwa 55 Einwohnern bis 2036 erwartet werde. Trotz einer leicht negativen Bevölkerungsentwicklung wird ein tatsächlicher Zuwachs von etwa 43 Einwohnern prognostiziert. Daraus ergebe sich ein Bedarf von ca. 20 zusätzlichen Haushalten bis 2036.

Gleichzeitig sei in der Gemeinde Heustreu - auch aufgrund der Nähe zu/ Anbindung nach Bad Neustadt und zur Autobahn A71 - eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken / Wohngebäuden gegeben. Eine zentrale Erfassung aller Interessierten erfolgt jedoch nicht. Es wird demnach nicht dargelegt, wie viele konkrete Anfragen es in welchem Zeitraum gegeben hat.

Der Bedarf sollte konkret benannt werden, um Rückschlüsse auf die benötigten Flächen ableiten zu können.

1.2 Statistische Aspekte / Demographische Entwicklung

Unter „Strukturdaten“ wird dargelegt, dass die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Heustreu bis zum Jahr 2033 gegenüber dem Jahr 2019 einen stabilen Bevölkerungsstand darstellt. Weiter wird begründet: „Es ist somit zuletzt eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, welche sowohl auf einem in der Regel ausgeglichenen natürlichen Saldo (gleich viele Geburten wie Sterbefälle), als auch auf einem positiven Wanderungssaldo beruht. Damit verbunden ist eine erhöhte Nachfrage nach Wohngrundstücken.“ Dies kann nicht nachvollzogen werden, da in der Gesamtschau der Bevölkerungsstand etwa gleichbleiben ist.

Aufgrund der zu erwartenden demographischen Entwicklung erscheint h.E. ein Bedarf für die Neuausweisung von 20 Baugrundstücke jedenfalls nicht offensichtlich vorzuliegen.

1.3 Bestehende Flächenpotentiale

Wie unter „Bestehende Potenziale/ Standortalternativen“ dargestellt wird, sind bauleitplanerisch v.a. 2 Plangebiete noch unbebaut: Die nördliche und die südliche Teilfläche des Bebauungsplans „Am Hohnberg“.

1.3.1 Südliche Teilfläche des Bebauungsplans „Am Hohnberg“

Die erste Eintragung des Bebauungsplans „Am Hohnberg“ ist in unseren Unterlagen mit 1999 datiert. Er wurde nach unseren Informationen zuletzt geändert mit der 5. Änderung, rechtskräftig am 18.04.2019.



Abb.: Ausschnitt aus der 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Hohnberg“

Hiervon sind inzwischen nordöstlich der Straße „Am Tannig“ von den 13 Bauplätzen fast alle bebaut, auf dem aktuellsten Luftbild des BayernAtlas sind noch 2 Baulücken zu erkennen. Die südwestlich gelegenen 12 Bauplätze sind noch unbebaut. In den Planunterlagen wird hierzu angemerkt, dass die Erschließung des südlichen Teilbereichs beabsichtigt sei.

Orientiert an dem Zeitraum der Erschließung und Bebauung der bisher verwirklichten Baugrundstücke (von 2019 bis 2025) kann davon ausgegangen werden, dass diese Erschließung und Be-

bauung ebenfalls noch rd. 5 Jahre dauern wird. H.E. ist ein Bedarf für eine darüber hinaus gehende Bebauung, wenn überhaupt, erst nach dieser Zeitspanne anzunehmen. Zuerst sollten die noch bestehenden Potenziale, für welche bereits Baurecht besteht, ausgeschöpft werden.

1.3.2 Nördliche Teilfläche des Bebauungsplans „Am Hohnberg“

Wie in den Planunterlagen ausgeführt wird, sei „die Erschließung des nördlichen Teilbereichs aufgrund des hier steilen Geländeverlaufs jedoch unwahrscheinlich“. In diesem Fall wird vorgeschlagen, diese Fläche aus der Bauleitplanung zu streichen. Ansonsten ist ein Bedarf für weiteres Bauland nicht nachvollziehbar.

1.3.3 Innenpotentiale

Wie in den Planunterlagen ausgeführt wird, bestehen in Heustreu im vorhandenen Siedlungsbereich (beplanter/ unbeplanter Innenbereich) durchaus auch zahlreiche Innenentwicklungspotenziale in Form von Baulücken und leerstehenden oder untergenutzten Wohnhäusern. „Jedoch sind diese in Privatbesitz und stehen – trotz der Bemühungen der Gemeinde zu deren Aktivierung, u.a. durch Ansprache der Eigentümer - aufgrund deren mangelnder Verkaufsbereitschaft dem freien Markt nicht zur Verfügung (Hinderungsgründe bestehen v. a. in der Bevorratung für Nachkommen oder als Kapitalanlage). Die Möglichkeit einer Mobilisierung aller Bauflächenpotentiale im Bestand ist somit derzeit nicht gegeben.“

Hierzu ist anzumerken, dass sicherlich nicht alle Bauflächenpotentiale mobilisiert werden können, einige jedoch durchaus. Darauf deutet auch hin, dass in den Planunterlagen beschrieben wird, dass die hohe Nachfrage nach Wohnraum anhand des zügigen Verkaufs freiwerdender Potenziale deutlich werde - oftmals auch „unter der Hand“ ohne, dass diese offiziell zum Verkauf angeboten würden.

Die aktuellen Bauflächenpotentiale sind zahlenmäßig nicht genannt. Dies sollte geschehen und den Erfahrungen der letzten Jahre folgend ein gewisser Anteil an aktivierbaren Innenpotentialen in die Bedarfsabschätzung integriert werden.

1.3.3.4 Fazit zum Bedarf

Die Darstellung der Bauflächen im Flächennutzungsplan ist auf den Bedarf auszurichten, der in einem Planungszeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren zu erwarten ist (vergl. „Planungshilfen für die

Bauleitplanung p20/21“, S. 144 (Hrsg. StMB 2021). Der Planungshorizont für einen Bebauungsplan erstreckt sich über ca. 5 Jahre. Es sollte überprüft werden, ob die o.g. im Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan dargestellten Flächen weiterhin den aktuellen Plangrundlagen bzw. der im jeweiligen Planungshorizont zu erwartenden Ausweisungsvorhaben noch entsprechen. Die für ihren Planungshorizont nicht mehr benötigten Flächen schlagen wir vor zurück zu nehmen.

1.4 Städtebauliche Aspekte

In der Begründung sind folgende Textpassagen zu finden:

„Hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung ist die Gemeinde Heustreu - entsprechend der allgemeinen demographischen Entwicklung - von einem zunehmenden Durchschnittsalter der Bevölkerung, abnehmenden Anteilen der jüngeren Bevölkerungs- und demgegenüber einer Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen betroffen. Dabei ist die Bevölkerung in Heustreu im Vergleich zu übergeordneten Ebenen (Landkreis, Regierungsbezirk) noch von keiner überdurchschnittlichen Überalterung betroffen.“

„Die Anzahl der Einpersonenhaushalte hat sich dabei in Heustreu zwischen 2022 und 1987 überproportional erhöht (+167 %) (Bayern: +80 %, Unterfranken: +93 %, Landkreis Rhön-Grabfeld: +109 %). Aus diesen Entwicklungen ergibt sich ein zunehmender Bedarf an Wohnraum.“

Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sollte, dem o.g. Bedarf folgend, erwogen werden, auch Angebote für günstige, flächensparende Einpersonenhaushalte anzubieten z.B. in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau. Der Flächenbedarf für neue Baugebiete soll durch Festlegung einer angemessenen, auf die Struktur der Gemeinde und das Orts- und Landschaftsbild abgestimmten baulichen Dichte so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb sollte bei der Wahl zwischen mehreren Bauungsalternativen flächensparenden Siedlungsformen und Erschließungssystemen besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. StMB „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ p20/21, S.52).

1.5 Fazit

H.E. ist der Bedarf nicht hinreichend nachvollziehbar dargelegt, somit kann die höhere Landesplanungsbehörde bisher nicht feststellen, dass die Bauleitplanentwürfe den o.g. Festlegungen entsprechen. Der Blick auf die zu erwartende demographische Entwicklung zeigt das Vorliegen eines entsprechenden Bedarfs auch nicht offensichtlich auf.

Um Zielverstöße zu vermeiden, ist der Bedarf insb. mit Berücksichtigung der konkreten Nachfrage und unter Nutzung vorhandener Flächenpotenziale im Innenbereich von der Gemeinde nachvollziehbar auf geeignete Weise darzulegen. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten ist an den ermittelten Bedarf anzupassen.

Um der demographischen Entwicklung und einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, sollte erwogen werden, statt ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser auch Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen und nicht mehr benötigte Flächen aus der aktuellen Planung bzw. aus bestehenden Bauleitplänen herauszunehmen.

2. Hinweise

a) Das geplante Wohngebiet liegt gem. Grundsatz B VII 5.3.4 in Verbindung mit Karte 2 b „Siedlung und Versorgung - Windkraftnutzung“ RP3 (2014, Sechste Verordnung) rd. 860 m vom Vorbehaltsgebiet für die Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen (Vorbehaltsgebiet für Windkraftnutzung) WK 26 „Östlich Unsleben“ entfernt. Zwar ist der Mindestabstand für nicht Zentrale Orte zu Vorbehaltsgebieten für Windkraftnutzung von 800 m eingehalten. Bezüglich des neuen Baugebiets können Beeinträchtigungen jedoch nicht ausgeschlossen werden, wenn innerhalb des WK 26 künftig weitere Windenergielagen hier entwickelt werden.

b) Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Mit freundlichen Grüßen
gez.

■■■■■



REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN

Regionaler Planungsverband Main-Rhön
Landratsamt Bad Kissingen – Postfach 18 20 – 97685 Bad Kissingen

Per E-Mail

arc.grün
Landschaftsarchitekten, Stadtplaner, GmbH
Steigweg 24
97318 Kitzingen

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht vom
Sachgebiet
Unsere Zeichen

07.02.2025
Regionaler Planungsverband
RPV-616

Kontakt
Telefonnummer
Faxnr.
E-Mail-Adresse
Datum

12.03.2025

Gemeinde Heustreu (Landkreis Rhön-Grabfeld)
Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Höhe“ sowie 7. Änderung des
Flächennutzungsplans in diesem Bereich, Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Regionalplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Regionale Planungsverband Main-Rhön nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplänen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Main-Rhön (RP3) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

Mit der Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebiets mit einer Größe von 2,54 ha sollen die Voraussetzungen für die Schaffung von neuem Bauland für vorwiegend Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung geschaffen werden. Die Bebauung soll sich dabei weitestgehend am umliegenden Bestand orientieren und sich damit harmonisch in das Ortsbild einfügen. Es sind 20 Baugrundstücke vorgesehen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, „Fläche für die Landwirtschaft“ wird zu „Allgemeines Wohngebiet“

1. Siedlungsentwicklung und Bedarf

Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung und dem Bedarf einer Flächenausweisung für Wohngebiete sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP sowie des RP3 zu nennen:

- Gem. Ziel 1.2.1 Abs. 2 (Räumlichen Auswirkungen begegnen) LEP ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

- Gem. den Grundsätzen unter 3.1 (Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen) 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. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Gem. Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 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.
- Gem. Ziel B II 1.8 RP3 soll die Siedlungstätigkeit in den übrigen Gemeinden der Region sich sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. 1.2.1 und 3.1 LEP). Insbesondere aber erfordert Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan werden unter „5.1 Bedarfsbegründung für die Ausweisung eines neuen Wohngebiets“ umfassend Strukturdaten gemäß der Auslegungshilfe aufgeführt und ein Bedarfsnachweis erbracht, h.E. ist dieser jedoch nicht nachvollziehbar dargelegt:

1.1 Konkreter Bedarf

Der Bedarf wird in der Begründung nicht quantifiziert (z.B. wie viele Anfragen es in welchem Zeitraum gegeben hat) sondern er wird v.a. damit begründet, dass in der Gemeinde Heustreu aufgrund sinkender Haushaltsgrößen und steigender Raumansprüche ein fiktiver Zuwachs von etwa 55 Einwohnern bis 2036 erwartet werde. Trotz einer leicht negativen Bevölkerungsentwicklung wird ein tatsächlicher Zuwachs von etwa 43 Einwohnern prognostiziert. Daraus ergebe sich ein Bedarf von ca. 20 zusätzlichen Haushalten bis 2036.

Gleichzeitig sei in der Gemeinde Heustreu - auch aufgrund der Nähe zu/ Anbindung nach Bad Neustadt und zur Autobahn A71 - eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken / Wohngebäuden

...

gegeben. Eine zentrale Erfassung aller Interessierten erfolgt jedoch nicht. Es wird demnach nicht dargelegt, wie viele konkrete Anfragen es in welchem Zeitraum gegeben hat. Der Bedarf sollte konkret benannt werden, um Rückschlüsse auf die benötigten Flächen ableiten zu können.

1.2 Statistische Aspekte / Demographische Entwicklung

Unter „Strukturdaten“ wird dargelegt, dass die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Heustreu bis zum Jahr 2033 gegenüber dem Jahr 2019 einen stabilen Bevölkerungsstand darstellt. Weiter wird begründet: „Es ist somit zuletzt eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, welche sowohl auf einem in der Regel ausgeglichenen natürlichen Saldo (gleich viele Geburten wie Sterbefälle), als auch auf einem positiven Wanderungssaldo beruht. Damit verbunden ist eine erhöhte Nachfrage nach Wohngrundstücken.“ Dies kann nicht nachvollzogen werden, da in der Gesamtschau der Bevölkerungsstand etwa gleichbleiben ist.

Aufgrund der zu erwartenden demographischen Entwicklung erscheint h.E. ein Bedarf für die Neuausweisung von 20 Baugrundstücke jedenfalls nicht offensichtlich vorzuliegen.

1.3 Bestehende Flächenpotentiale

Wie unter „Bestehende Potenziale/ Standortalternativen“ dargestellt wird, sind bauleitplanerisch v.a. 2 Plangebiete noch unbebaut: Die nördliche und die südliche Teilfläche des Bebauungsplans „Am Hohnberg“.

1.3.1 Südliche Teilfläche des Bebauungsplans „Am Hohnberg“

Die erste Eintragung des Bebauungsplans „Am Hohnberg“ ist in unseren Unterlagen mit 1999 datiert. Er wurde nach unseren Informationen zuletzt geändert mit der 5. Änderung, rechtskräftig am 18.04.2019.



Abb.: Ausschnitt aus der 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Hohnberg“

Hiervon sind inzwischen nordöstlich der Straße „Am Tannig“ von den 13 Bauplätzen fast alle bebaut, auf dem aktuellsten Luftbild des BayernAtlas sind noch 2 Baulücken zu erkennen. Die südwestlich gelegenen 12 Bauplätze sind noch unbebaut. In den Planunterlagen wird hierzu angemerkt, dass die Erschließung des südlichen Teilbereichs beabsichtigt sei.

Orientiert an dem Zeitraum der Erschließung und Bebauung der bisher verwirklichten Baugrundstücke (von 2019 bis 2025) kann davon ausgegangen werden, dass diese Erschließung und Bebauung ebenfalls noch rd. 5 Jahre dauern wird. H.E. ist ein Bedarf für eine darüber hinaus gehende Bebauung, wenn überhaupt, erst nach dieser Zeitspanne anzunehmen. Zuerst sollten die noch bestehenden Potenziale, für welche bereits Baurecht besteht, ausgeschöpft werden.

1.3.2 Nördliche Teilfläche des Bebauungsplans „Am Hohnberg“

Wie in den Planunterlagen ausgeführt wird, sei „die Erschließung des nördlichen Teilbereichs aufgrund des hier steilen Geländeverlaufs jedoch unwahrscheinlich“. In diesem Fall wird vorgeschlagen, diese Fläche aus der Bauleitplanung zu streichen. Ansonsten ist ein Bedarf für weiteres Bauland nicht nachvollziehbar.

1.3.3 Innenpotentiale

Wie in den Planunterlagen ausgeführt wird, bestehen in Heustreu im vorhandenen Siedlungsbereich (beplanter/ unplanter Innenbereich) durchaus auch zahlreiche Innenentwicklungspotenziale in Form von Baulücken und leerstehenden oder untergenutzten Wohnhäusern. „Jedoch sind diese in Privatbesitz und stehen – trotz der Bemühungen der Gemeinde zu deren Aktivierung, u.a. durch Ansprache der Eigentümer - aufgrund deren mangelnder Verkaufsbereitschaft dem freien Markt nicht zur Verfügung (Hinderungsgründe bestehen v. a. in der Bevorratung für Nachkommen oder als Kapitalanlage). Die Möglichkeit einer Mobilisierung aller Bauflächenpotentiale im Bestand ist somit derzeit nicht gegeben.“ Hierzu ist anzumerken, dass sicherlich nicht alle Bauflächenpotentiale mobilisiert werden können, einige jedoch durchaus. Darauf deutet auch hin, dass in den Planunterlagen beschrieben wird, dass die hohe Nachfrage nach Wohnraum anhand des zügigen Verkaufs freiwerdender Potenziale deutlich werde - oftmals auch „unter der Hand“ ohne, dass diese offiziell zum Verkauf angeboten würden.

Die aktuellen Bauflächenpotentiale sind zahlenmäßig nicht genannt. Dies sollte geschehen und den Erfahrungen der letzten Jahre folgend ein gewisser Anteil an aktivierbaren Innenpotentialen in die Bedarfsabschätzung integriert werden.

1.3.3.4 Fazit zum Bedarf

Die Darstellung der Bauflächen im Flächennutzungsplan ist auf den Bedarf auszurichten, der in einem Planungszeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren zu erwarten ist (vergl. „Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21“, S. 144 (Hrsg. StMB 2021). Der Planungshorizont für einen Bebauungsplan erstreckt sich über ca. 5 Jahre. Es sollte überprüft werden, ob die o.g. im Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan dargestellten Flächen weiterhin den aktuellen Plangrundlagen bzw. der im jeweiligen Planungshorizont zu erwartenden Ausweisungsvorhaben noch entsprechen. Die für ihren Planungshorizont nicht mehr benötigten Flächen schlagen wir vor zurück zu nehmen.

1.4 Städtebauliche Aspekte

In der Begründung sind folgende Textpassagen zu finden:

„Hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung ist die Gemeinde Heustreu - entsprechend der allgemeinen demographischen Entwicklung - von einem zunehmenden Durchschnittsalter der Bevölkerung, abnehmenden Anteilen der jüngeren Bevölkerungs- und demgegenüber einer Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen betroffen. Dabei ist die Bevölkerung in Heustreu im Vergleich zu übergeordneten Ebenen (Landkreis, Regierungsbezirk) noch von keiner überdurchschnittlichen Überalterung betroffen.“

„Die Anzahl der Einpersonenhaushalte hat sich dabei in Heustreu zwischen 2022 und 1987 überproportional erhöht (+167 %) (Bayern: +80 %, Unterfranken: +93 %, Landkreis Rhön-Grabfeld: +109 %). Aus diesen Entwicklungen ergibt sich ein zunehmender Bedarf an Wohnraum.“

...

Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sollte, dem o.g. Bedarf folgend, erwogen werden, auch Angebote für günstige, flächensparende Einpersonenhaushalte anzubieten z.B. in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau. Der Flächenbedarf für neue Baugebiete soll durch Festlegung einer angemessenen, auf die Struktur der Gemeinde und das Orts- und Landschaftsbild abgestimmten baulichen Dichte so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb sollte bei der Wahl zwischen mehreren Bebauungsalternativen flächensparenden Siedlungsformen und Erschließungssystemen besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. StMB „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ p20/21, S.52).

1.5 Fazit

H.E. ist der Bedarf nicht hinreichend nachvollziehbar dargelegt, somit kann der Regionale Planungsverband Main-Rhön bisher nicht feststellen, dass die Bauleitplanentwürfe den o.g. Festlegungen entsprechen. Der Blick auf die zu erwartende demographische Entwicklung zeigt das Vorliegen eines entsprechenden Bedarfs auch nicht offensichtlich auf.

Um Zielverstöße zu vermeiden, ist der Bedarf insb. mit Berücksichtigung der konkreten Nachfrage und unter Nutzung vorhandener Flächenpotenziale im Innenbereich von der Gemeinde nachvollziehbar auf geeignete Weise darzulegen. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten ist an den ermittelten Bedarf anzupassen.

Um der demographischen Entwicklung und einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, sollte erwogen werden, statt ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser auch Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen und nicht mehr benötigte Flächen aus der aktuellen Planung bzw. aus bestehenden Bauleitplänen herauszunehmen.

2. Hinweise

Das geplante Wohngebiet liegt gem. Grundsatz B VII 5.3.4 in Verbindung mit Karte 2 b „Siedlung und Versorgung - Windkraftnutzung“ RP3 (2014, Sechste Verordnung) rd. 860 m vom Vorbehaltsgebiet für die Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen (Vorbehaltsgebiet für Windkraftnutzung) WK 26 „Östlich Unsleben“ entfernt. Zwar ist der Mindestabstand für nicht Zentrale Orte zu Vorbehaltsgebieten für Windkraftnutzung von 800 m eingehalten. Bezüglich des neuen Baugebiets können Beeinträchtigungen jedoch nicht ausgeschlossen werden, wenn innerhalb des WK 26 künftig weitere Windenergielagen hier entwickelt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Geschäftsstelle RPV




WWA Bad Kissingen – Kurhausstraße 26 - 97688 Bad Kissingen

arc.grün
landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh
Steigweg 24
97318 Kitzingen

nur per E-Mail an:
beteiligung@arc-gruen.de

Ihre Nachricht
07.02.2025

Unser Zeichen
2-4622-NES-5193/2025

Bearbeitung +49 (971) 8029-

Datum
13.03.2025

Bauleitplanung;
Gemeinde Heustreu (NES13), Landkreis Rhön-Grabfeld;
Bebauungsplan "Auf der Höhe" mit 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
Hier: frühzeitige Beteiligung TöB § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen nimmt als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

Der Bebauungsplan liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet. Einwendungen aufgrund rechtlicher Verbote der Bauleitplanung ergeben sich nicht.

Das Gebiet soll im Trennsystem erschlossen werden und das Niederschlagswasser über einen bestehenden Regenwasserkanal in der Talstraße abgeleitet werden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll nach den Regeln der Technik innerhalb der Baugrundstücke zurückgehalten, in geeigneter Weise bewirtschaftet und / oder über Überläufe verzögert dem Regenwasserkanal zugeleitet werden.



Standort
Kurhausstr. 26
97688 Bad Kissingen

Telefon / Telefax
+49 971 8029-0
+49 971 8029-299

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-kg.bayern.de
www.wwa-kg.bayern.de

Weiterhin werden Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Plan festgesetzt.

Auch wenn die hinzukommenden Regenwassermengen zum bestehenden System durch die festgesetzten Rückhaltemaßnahmen gering gehalten werden, ist zu prüfen, ob eine Änderung des bestehenden Bescheides für die Niederschlagswassereinleitung erforderlich wird. Sollte eine Änderung erforderlich sein, so ist dies bei der Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu beantragen.

Über den Hinweis 2.9 wird eine Versickerung des Niederschlagswasser im Baugebiet empfohlen. Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit auch ortsnahe versickert werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wäre es daher wünschenswert, wenn die Versickerungsfähigkeit im Baugebiet durch die Gemeinde über einen Sickertest oder Bodengutachten ermittelt wird, so dass der Hinweis 2.9 ggf. in eine Festsetzung überführt werden kann.

Weitere wasserwirtschaftliche Belange werden in den Festsetzungen und Hinweisen gewürdigt. Weitere Vorschläge von unserer Seite sind nicht veranlasst.

Gegen den Bebauungsplan sowie gegen die 7. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: 29.01.2025) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken.

Die Wasserrechtsverwaltung sowie die Bauverwaltung am Landratsamt Rhön-Grabfeld erhalten eine digitale Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen,
gez.



Abteilungsleiter Landkreis Rhön-Grabfeld