

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Fläche des Grundstückes Fl.-Nr. 1033, Gemarkung Heustreu, auf einer Gesamtfläche von ca. 25.175 m². Die geplanten vorgesehenen Flächen befinden sich im unbeplanten Außenbereich § 35 BauGB.

Deshalb soll hier in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.



Ziel der Planung ist es einen notwendigen rechtlichen Rahmen zu schaffen, um die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs einer Wohnbebauung zuzuführen.

Am nordöstlichen Ortsrand soll daher in Erweiterung des Baugebiets „Am Hohnberg“ ein neues Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Erschließung wird über die Straßen „Talstraße“ und „Oberes Tannig“ erfolgen. Mit der Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebiets 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.

Die Entwürfe mit Begründungen und weiteren Anlagen, liegen in der Zeit

vom Freitag, den 24.04.2026 bis einschließlich Dienstag, den 26.05.2026

in der Verwaltungsgemeinschaft Heustreu, Wetterstraße 6, 97618 Heustreu, - während der allgemeinen Öffnungszeiten aus und können eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen (schriftlich oder zur Niederschrift) vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Baubauungsplan, sowie für die Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans, sowie der Änderung des Flächennutzungsplans, nicht von Bedeutung ist.

Außerdem kann der Inhalt dieser öffentlichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen auch auf der Internetseite der Gemeinde Heustreu:

<https://www.heustreu.de/bekanntmachungen/oeffentliche-bekanntmachungen>

ab dem 24.04.2026 eingesehen werden.

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegen vor:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bad Neustadt a.d. Saale - Immissionschutz
- Bayerischer Bauernverband – Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche, Zersiedelung der Landschaft, Flächenversiegelung, Immissionsschutz, naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Landratsamt Rhön-Grabfeld (technischer Immissionsschutz, untere Naturschutzbehörde, untere Wasserrechtsbehörde, untere Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde) - Immissionsschutz, Zersiedelung der Landschaft, Artenschutz, naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Umgang mit Niederschlagswasser, Bodenschutz
- Regierung von Unterfranken - Zersiedelung der Landschaft, Flächenversiegelung
- Regionaler Planungsverband Main-Rhön - Zersiedelung der Landschaft, Flächenversiegelung
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg - Umgang mit Niederschlagswasser, Versickerungsfähigkeit des Bodens

Folgende Arten wesentlicher umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung zur Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter, Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter inkl. Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG,
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Betrachtung des Vorkommens von Vogelarten, Reptilien, Haselmäusen und Fledermäusen (Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Stand: Dezember 2025)
- Geruchsimmissionsprognose zur Prüfung der Verträglichkeit der heranrückenden Wohnbebauung mit den Geruchsimmissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb, Talstraße 45 (Flurstück 978) nach TA Luft
- Nachweis natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleichsflächen

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflicht im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Nur Flächennutzungsplan:

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S.1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Heustreu, 22.04.2026


Ansgar Zimmer
Erster Bürgermeister

