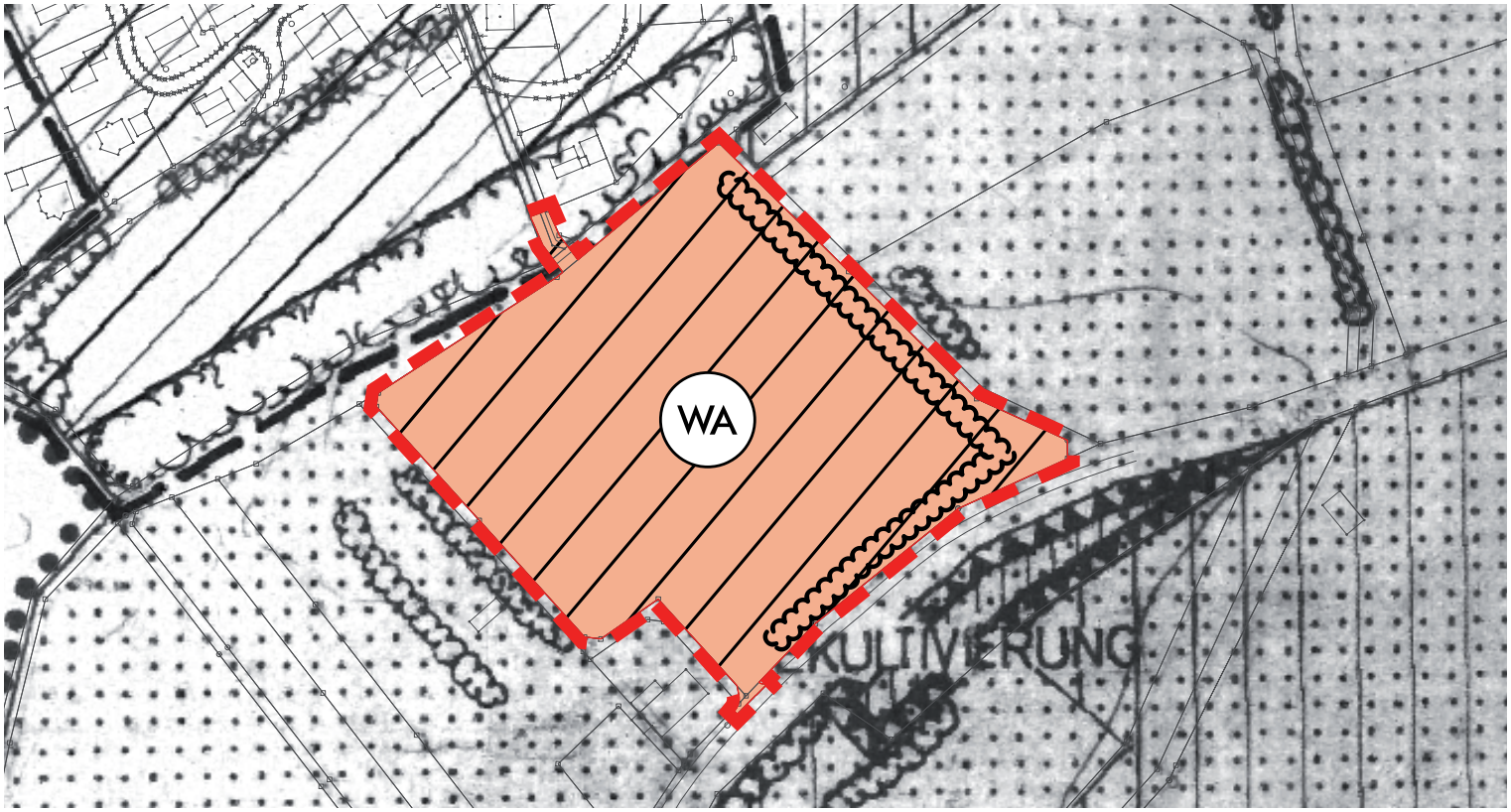

GEMEINDE HEUSTREU | FLÄCHENNUTZUNGS-PLANÄNDERUNG

7. Änderung des Flächennutzungsplans
zur Darstellung eine Allgemeinen Wohngebiets
in der Gemarkung Heustreu

Begründung
zum Vorentwurf
vom 29.01.2025

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

PLANUNGSTRÄGER

Gemeinde Heustreu
Verwaltungsgemeinschaft Heustreu
Wetterstraße 4
97618 Heustreu

Vorentwurf: 29.01.2025

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

BEARBEITUNG BAULEITPLANUNG

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Anja Hein
M.Sc. Angewandte Humangeographie

Kerstin Martin
Dipl. Ing. (FH) Landespflege

INHALT

1	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen und Stand der Bauleitplanung	4
3	Lage, Abgrenzung und Größe des Änderungsbereichs	5
4	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
4.1	Landes- und Regionalplanung	6
4.2	Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung	10
5	Standortwahl und -alternativen	11
5.1	Bedarfsbegründung für die Ausweisung eines neuen Wohngebiets	11
5.2	Fazit	16
6	Inhalt der Änderung	17
6.1	Siedlung und Wohnen, Technischer Umweltschutz	18
6.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung	18
6.3	Natur und Landschaft, Natura 2000, Artenschutz	19
6.4	Belange der Landwirtschaft	19
7	Flächenbilanz	20
6.5	Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege	20
8	Umweltbericht	21
8.1	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	21
8.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21
9	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	23
10	Quellen- und Literaturverzeichnis	25
Abbildungsverzeichnis		27
Tabellenverzeichnis		27

1 ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGS-PLANÄNDERUNG

Die Gemeinde Heustreu beabsichtigt, ein neues Wohngebiet am nordöstlichen Ortsrand auszuweisen. Um die planungs- und baurechtlichen sowie die umweltbezogenen Anforderungen an die Bauleitplanung für die Neuausweisung der Wohnbauflächen zu erfüllen, wird als vorbereitender Bauleitplan der wirksame Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Höhe" mit Umweltbericht einschließlich der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange geändert.

Mit der 7. Flächennutzungsplanänderung wird im Änderungsbereich (ca. 2,54 ha) der bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Bereich als Wohnbaufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Durch die Neuausweisung der Wohnbauflächen trägt die Gemeinde Heustreu dazu bei, mittelfristig der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken für Wohngebäude nachzukommen.

2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STAND DER BAULEITPLANUNG

Rechtliche Grundlagen für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils aktuellen Fassung.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist es erforderlich den Flächennutzungsplan der Gemeinde Heustreu gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Höhe" in der Gemarkung Heustreu zu ändern. Außerhalb des dargestellten Änderungsbereichs behält der wirksame Flächennutzungsplan uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Für den Änderungsbereich ist der Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 1994 wirksam. Von den nachfolgenden Änderungen war der Änderungsbereich nicht betroffen.

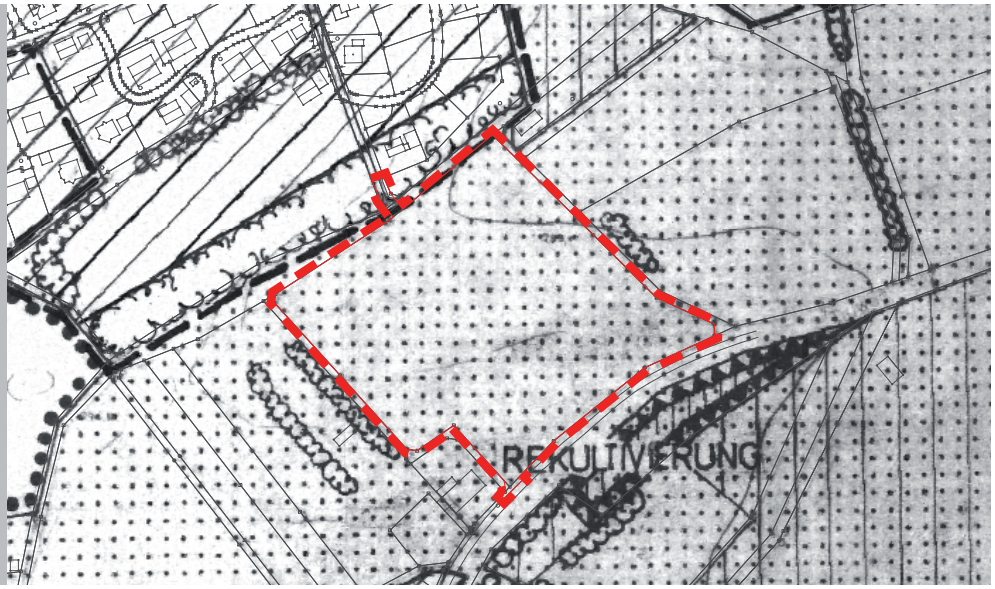

Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Änderungsbereichs
Quelle: Gemeinde Heustreu / arc.grün 2024, unmaßstäblich

3 LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungsbereich befindet sich mit einer Größe von ca. 2,54 ha am nordöstlichen Siedlungsrand von Heustreu und umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 1033 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nr. 1032, 1075, 987, 989/21 und 990, Gemarkung Heustreu. Die Fläche wird - ebenso wie nordöstlich angrenzende Flächen - bisher landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau); ein Grünlandstreifen im Südwesten wird als Pferdeweide genutzt. Nordwestlich grenzen Wohnbauflächen und biotopkartierte Hecken an, südlich ebenfalls biotopkartierte Hecken und Pferdehaltung mit Paddock. Südöstlich verläuft die Talstraße, nordwestlich die Straße „Oberes Tannig“. Zudem ist der Änderungsbereich im Nordosten und Nordwesten von landwirtschaftlichen Wegen umgeben.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die für die Flächennutzungsplanänderung relevant sind, ergeben sich aus dem ***Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)*** mit Stand 01.06.2023 und dem ***Regionalplan der Region Bayerischer Main-Rhön (3) (RP)*** mit Stand 30.01.2024.

Die Gemeinde Heustreu hat gemäß Regionalplan keine zentralörtliche Funktion und befindet sich gemäß Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan im allgemeinen ländlichen Raum, gleichzeitig Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Ziele und Grundsätze im LEP und RP relevant:

<u>Thema räumliche Entwicklung und Ordnung, Siedlungsentwicklung</u>

- Die Ausweisung von Bauflächen soll 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. (LEP G; 3.1.1)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP G; 3.1.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (LEP Z; 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP G; 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (LEP Z; 3.3)
- In der Region soll eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet. (RP B II Z, 1.1)
- Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen folgende Erfordernisse in besonderer Weise berücksichtigt werden:
  - Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.

  - Die weitere Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung vor allem der im LEP 2003 aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich erfolgen.
  - Die zusätzliche Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden. [...]
  - Bei Planung und Nutzung der Baugebiete soll auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hingewirkt werden. (RP B II, Z, 1.1)
- In der Region soll eine angemessene Siedlungsentwicklung in allen Teilräumen angestrebt werden, wobei auf die historischen Ortskerne wie die umgebende Kulturlandschaft Rücksicht zu nehmen ist. (RP B II, Z, 1.2)
- Im ländlichen Raum sollen Gemeinden mit günstigen Voraussetzungen in ihrer Siedlungsentwicklung nachdrücklich gestärkt werden. (RP B II, Z, 1.5)
- Für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich sind alle zentralen Orte geeignet, die in der Lage sind, die erforderlichen Flächenausweisungen vorzunehmen. (RP B II, Z, 1.6)
- Baugebietsausweisungen im Rahmen einer über die organische Entwicklung hinausgehenden Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich sollen vor allem auf den Hauptsiedlungskern der jeweiligen Gemeinde beschränkt bleiben. (RP B II, Z, 1.6)
- Die Siedlungstätigkeit in den übrigen Gemeinden der Region soll sich sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. (RP B II, Z, 1.8)

Den übergeordneten Planungsvorgaben, die Zersiedlung des Landschaftsraumes zu vermeiden und eine flächensparende und organische Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, wird auf lokaler Ebene durch die Standortwahl und die bedarfsorientierte Bauflächenausweisung in Anbindung an vorhandene bauliche Strukturen auf den nördlich angrenzenden Grundstücken (Wohnbauflächen) Rechnung getragen. Die Ausweisung der Wohnbaufläche in diesem bereits siedlungsstrukturell geprägten Umfeld am Rand der Ortslage Heustreus trägt dadurch zu einer relativ kompakten Siedlungsentwicklung und dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten bei.

Gleichzeitig besagt der Regionalplan der Region Main-Rhön, dass es von besonderer Bedeutung sei, die Bevölkerungsabnahme im ländlichen Raum zu vermindern (Begründung zu A II 2.1). Dem wird entgegengewirkt durch die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse

der Bevölkerung, worin ein besonderes öffentliches Interesse zugrunde liegt.

Unabhängig von der geplanten Neuausweisung hält die Gemeinde Heustreu an ihren Bestrebungen zur Innenentwicklung fest. Das geplante Wohngebiet soll dabei vielmehr als Ergänzung der Bestrebungen zur Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale dienen (vgl. Kap. 5).

Thema Umwelt/ Freiraumstruktur/ Natur und Landschaft

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. (LEP G; 7.1.1)
- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden. (LEP G; 7.1.6)
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten. (LEP Z; 7.1.6)
- Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der für die Region typische Landschaftscharakter sollen in allen Teilen der Region, jedoch vordringlich in den Flusslandschaften des Mains und der Fränkischen Saale sowie am Steigerwald- und Haßbergetrauf durch eine pflegliche Bodennutzung erhalten werden. Die gute Eignung als Erholungsraum aufgrund günstiger natürlicher Voraussetzungen soll der Region erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. (RP B I, 1.1 Z)
- Landschaftsräume, die das charakteristische Landschaftsbild der Region prägen - vor allem [...] und Teile der Rhön - sollen zur Erhaltung der typischen Landschaftseigenart genutzt, gepflegt bzw. entwickelt werden. (RP B I, 3.2.1 Z)

Es ist eine landschaftsgerechte Einbindung der Wohnbauflächen im Übergang zwischen Siedlungs- und landwirtschaftlich genutzten Flächen beabsichtigt. Dies wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorbereitet (Darstellung der Randbegrünung) und durch die geplanten Maßnahmen zur Be- und Eingrünung des Plangebiets auf Ebene des Bebauungsplans konkretisiert: Den Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung wird insbesondere durch Festsetzungen im Bebauungsplan, u. a. zum Umgang mit Niederschlagswasser, von Pflanzgeboten zur Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Plangebiets sowie durch die Zulässigkeit von Solaranlagen und Sonnenkollektoren Rechnung getragen. Durch die Anbindung der Wohnbauflächen an bestehende Siedlungseinheiten können auf flächensparende Weise bedarfsgerechte Wohnan-

gebote geschaffen werden. Die landschaftliche Vielfalt wird durch die Festsetzung von Pflanzgeboten entlang der Ränder des Planungsgebietes gefördert. Gleichzeitig kann ein grüner Ortsrand mit ökologisch wertvollen Grünflächen hergestellt werden. Hierdurch können vorhandene Biotopstrukturen im Umfeld des Plangebiets sinnvoll ergänzt, aufgewertet und miteinander vernetzt werden.

Ebenso werden durch die Standortwahl keine für die Erholung besonders geeigneten Flächen in Anspruch genommen.

Thema Landwirtschaft

- Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden. (LEP; G 5.4.1)
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (LEP; G 5.4.1)
- Es ist darauf hinzuwirken, dass Land- und Forstwirtschaft ihre Aufgaben bei der Pflege der Kulturlandschaft, insbesondere in den Mittelgebirgen, wahrnehmen können. (RP A II, G 2.3)
- Der Flächenverbrauch für außerlandwirtschaftliche Zwecke soll auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Dabei sollen Standorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen besonders berücksichtigt werden. (RP B III, Z 1.3)

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Bauflächen umgewandelt. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird dabei jedoch auf das zwingend erforderliche Maß begrenzt. Unter Berücksichtigung der Topographie im Plangebiet und der überwiegend unterdurchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit (Ackerzahl liegt gemäß Bodenschätzung zwischen 26-34, nur auf kleiner Teilfläche im Süden bei 41; Durchschnitt im Landkreis: 39) werden zudem lediglich Ackerflächen mit ungünstigen Bedingungen aus der Nutzung genommen.

Insgesamt entspricht die Planung somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung

Der Flächennutzungsplan stellt die überplanten Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rhön-Grabfeld wird für den Schwerpunktbereich „Muschelkalkgebiet im Mellrichstädter Gäu und im östlichen Rhönvorland", im Naturraum des „Mellrichstädter Gäu" (138-C) innerhalb der Mainfränkischen Platten (D56) u. a. als Ziel und Maßnahme der Erhalt und die Neupflanzung von Feldobstbäumen und Hecken genannt.

Mit den auf Ebene des Bebauungsplans beabsichtigten Maßnahmen zur Be- und Durchgrünung des Plangebiets wird diesem Ziel Rechnung getragen; vorhandene Heckenstrukturen werden durch die Planung gesichert und um Neupflanzungen von Hecken und Obstbäumen ergänzt. Ebenso wird dies bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans durch die Darstellung einer Randbegrünung berücksichtigt.

Durch die Standortwahl (vgl. Kap. 5) wird durch den unmittelbaren Siedlungsanschluss die Flächeninanspruchnahme minimiert und gleichzeitig die Überplanung höherwertiger Landschaftsteile vermieden.

5 STANDORTWAHL UND -ALTERNATIVEN

Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Darlegung des Bedarfs neuer Wohnbauflächen auf Grundlage der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand: 05. Dezember 2023) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie sowie eine Prüfung der Standortalternativen für Wohngebiete im Gemeindegebiet durchgeführt.

5.1 Bedarfsbegründung für die Ausweisung eines neuen Wohngebiets

Zur Bedarfsbegründung wurden folgende Quellen herangezogen:

- *Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023*
- *Regionalplan der Region Main-Rhön (2)*
- *Bayernatlas plus*
- *Flächennutzungsplan der Gemeinde Heustreu*
- *BayLfSt 2024 a-l**
- *BayLfSt 2021**
- *Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2024)*
- *Folgekostenschätzer des StMUV*

** Da die aktuell zugängliche Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Heustreu auf der Einwohnerzahl von 2019 beruht (nur für größere Gemeinden und übergeordnete Ebenen werden diese Prognosen häufiger aktualisiert), basieren die Prognosen für übergeordnete Ebenen auf neueren Daten.*

Strukturdaten

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Heustreu hat in den vergangenen zehn Jahren insgesamt zugenommen und lag am 31.12.2022 bei 1.319 Einwohnern. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Heustreu bis zum Jahr 2033 gegenüber dem Jahr 2019 stellt einen stabilen Bevölkerungsstand dar (11 Einwohner weniger, entspricht ca. -0,9 %) („stabil“ entspricht einer Veränderung zwischen -2,5 % und +2,5 %). Diese Prognose liegt zwar unterhalb der prognostizierten Entwicklung des Freistaats Bayern (Bevölkerungszunahme von ca. 2,9 % bis 2033, ausgehend vom Jahr 2022) und der vom Regierungsbezirk Unterfranken (Bevölkerungsabnahme von ca. 0,1 % bis 2033, jeweils ausgehend vom Jahr 2022), ist jedoch positiver als die Prognose für den Landkreis Rhön-Grabfeld (Bevölkerungsabnahme von ca. 2,1 % bis 2033, ausgehend vom Jahr 2022).

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.

Die durchschnittliche Größe der Privathaushalte hat sich in der Gemeinde Heustreu wie auch auf Ebene des Landkreises, des Regierungsbezirks und des Bundeslands in den vergangenen Jahrzehnten verringert und liegt - trotz der Lage im ländlichen Raum - nur leicht über dem bayerischen und unterfränkischen Durchschnitt. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte hat sich dabei in Heustreu zwischen 2022 und 1987 überproportio-

Entwicklung der durchschnittlichen Personenanzahl/Privathaushalt im Vergleich (Basis: Zensus 1987, 2011, 2022):

	1987	2011	2022
Heustreu	2,85	2,32	2,15
Landkr. Rhön-Grabfeld	2,79	2,37	2,20
Unterfranken	2,56	2,24	2,11
Bayern	2,41	2,18	2,11

Vergleich der Entwicklung des Durchschnittsalters in Jahren:

	2013	2022	2042*
Heustreu	42,9	44,5	(44,7)
Landkr. Rhön-Grabfeld	44,4	45,5	47,4
Unterfranken	44,2	45,0	46,8
Bayern	43,4	43,9	45,4

** für die Gemeinde Heustreu liegt nur die Prognose für 2033 vor*

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Wohnort:

	2017-2022
Heustreu	+ 6 %
Landkr. Rhön-Grabfeld	+ 4 %
Unterfranken	+ 6 %
Bayern	+ 8 %

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort:

	2017-2022
Heustreu	+ 12 %
Landkr. Rhön-Grabfeld	+ 7 %
Unterfranken	+ 6 %
Bayern	+ 7 %

nal erhöht (+167 %) (Bayern: +80 %, Unterfranken: +93 %, Landkreis Rhön-Grabfeld: +109 %). Aus diesen Entwicklungen ergibt sich ein zunehmender Bedarf an Wohnraum.

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 Gemeinde Heustreu besitzt keine zentralörtliche Funktion und befindet sich innerhalb der Gebietskategorie des allgemeinen ländlichen Raums mit besonderem Handlungsbedarf. Unabhängig davon besteht in Heustreu ein umfangreiches Angebot an Einrichtungen/ Angeboten der Daseinsvorsorge (Gastronomie, Dorfladen, Bauernlädle, Verkaufshäuschen, Kindertagesstätte, vielfältige Vereinslandschaft). Das nächstgelegenen Oberzentrum Bad Neustadt a. d. Saale befindet sich nur ca. 4 km entfernt.

Verkehrlich ist Heustreu über die Staatsstraße St 2445 und die Bundesstraße B 279 gut angebunden, insbesondere auch an die Autobahn A71 (nur ca. 6 km entfernt). Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Bad Neustadt.

Die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde Heustreu, des Landkreises und der Region wird u. a. anhand der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer dargestellt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an Wohn- bzw. Arbeitsort nahm in Heustreu in den vergangenen Jahren zu, was eine Attraktivität des Ortes als Wohn- und Arbeitsort widerspiegelt. Insgesamt sind in Heustreu mehr Beschäftigte am Wohn- als am Arbeitsort zu verzeichnen (mehr Aus- als Einpendler); Heustreu ist demnach besonders als Wohnort gefragt, wobei aber auch die Attraktivität als Arbeitsort in den letzten Jahr stieg.

Die Gemeinde Heustreu verfolgt grundsätzlich die Zielvorstellung, einer Verödung des Ortskerns entgegenzuwirken, daher vorrangig innerörtliche Potenziale zu nutzen und damit Innenentwicklung zu fördern, insbesondere auch im Rahmen der kommunalen „NES-Allianz"(Beratungsgutscheine, ...). Die Gemeinde Heustreu hat sich somit in den vergangenen Jahren bereits intensiv mit dem Thema Innenentwicklung auseinandergesetzt. Gleichzeitig möchte die Gemeinde jedoch auch Bauwilligen Bauland zur Verfügung stellen können.

Bestehende Potenziale/ Standortalternativen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heustreu sind derzeit nur noch nördliche und südliche Teilbereiche des Gebiets „Am Hohnberg“, das sich unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs befindet, als unbebaute Wohnbauflächen dargestellt (vgl. Abb. 2). Die Erschließung des südlichen Teilbereichs ist beabsichtigt, des nördlichen Teilbereichs aufgrund des hier steilen Geländeverlaufs jedoch unwahrscheinlich. Somit werden in Kürze die letzten verbleibenden, tatsächlich realisierbaren Potenzialflächen des Flächennutzungsplans erschlossen.

Darüber hinaus 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.

Auf der Homepage der Gemeinde Heustreu (Stand 07.01.2025) ist derzeit nur ein gemeindlicher Bauplatz zum Kauf angeboten; von Privat sind keine Angebote gelistet. Auch im Innenentwicklungs-Immobilienportal des Landkreises Rhön-Grabfeld

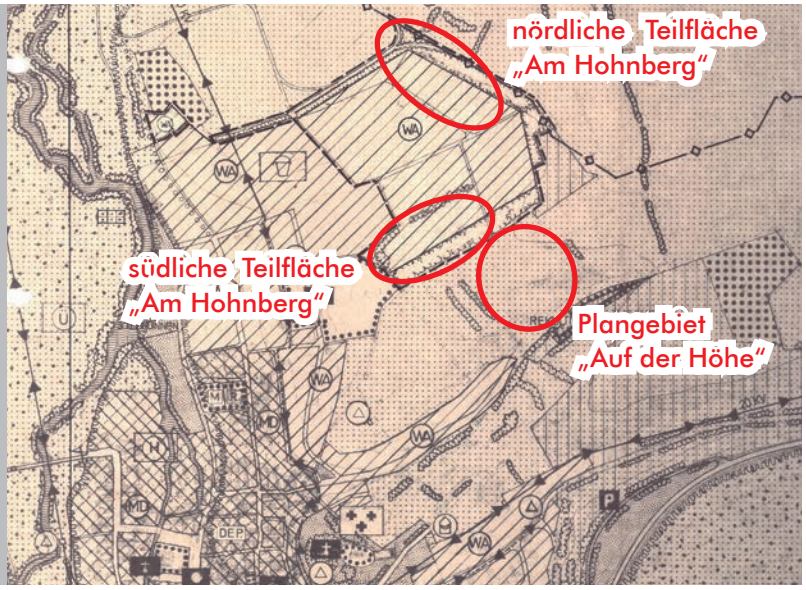

Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. Änderung mit Umgrenzung der bestehenden, noch unbebauten Potenzialflächen (Wohnbauflächen) Quelle: Gemeinde Heustreu / arc.grün 2024, unmaßstäblich

sind in der Gemeinde Heustreu derzeit keine zu verkaufenden Immobilien gelistet (Stand 08.01.2025).

Weitere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung an den Ortsrändern sind in Heustreu insbesondere aufgrund des Hochwasserschutzes (westlicher und südlicher Orstrand), der Topographie (nördlicher Ortsrand) und naturschutzfachlich hochwertiger Bereiche (östlicher Ortsrand) kaum vorhanden.

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen im vorliegenden Änderungsbereich am nordöstlichen Ortsrand stellen somit langfristig einzig verbleibenden Entwicklungsmöglichkeiten dar. Geeignete Standortalternativen bestehen nicht.

Bedarf neuer Bauflächen für Wohnnutzungen

Die überschlägige Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wurde ergänzend auf Grundlage der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (vom 15.02.2017) durchgeführt.

Angesichts sinkender durchschnittlicher Haushaltsgrößen (Zunahme Einpersonenhaushalte, weniger Einwohner/Wohneinheit), der gleichzeitig steigenden Anzahl an Haushalten und den zunehmenden Raumansprüchen der Wohnbevölkerung (mehr Wohnfläche/Einwohner) lässt sich ein grundsätzlicher zusätzlicher Bedarf an Wohnfläche ableiten: In der Gemeinde Heustreu wird sich aufgrund des Rückgangs der Belegungsdichte in den kommenden 14 Jahren bis 2036 ein fiktiver Einwohnerzuwachs von ca. 55 Einwohnern ergeben (ausgehend von 1.319 Einwohnern im Jahr 2022, einer Zunahme der Raumansprüche um 0,3 % / Jahr, bezogen auf 14 Jahre).

Gleichzeitig wird für die Gemeinde eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (0,9 % Abnahme im Zeitraum der letzten amtlichen Prognose, d. h. ein Abnahme von ca. 12 Einwohnern bis 2036).

Der ermittelte Einwohnerzuwachs für die Gemeinde Heustreu beträgt somit ca. 43 Einwohner für den Zeitraum bis zum Jahr 2036. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 2,15 Personen/ Haushalt werden somit ca. 20 Haushalte hinzukommen.

Die aktuelle Bevölkerungsdichte (bezogen auf Wohnbauflächen) beträgt für Heustreu am 31.12.2022 ca. 43 EW/ha (im Vergleich hierzu: Landkreis Rhön-Grabfeld: 43 EW/ha; Unterfranken 54 EW/ha, Bayern: 60 EW/ha). Im Regionalplan sind keine Aussagen zu anzustrebenden Einwohnerdichten enthalten. Die gemäß Plausibilitätsprüfung für die Gemeinde Heustreu (keine zentralörtliche Funktion) potenziell anzunehmende anzustrebende Einwohnerdichte von 50 Einwohnern/ha (Bruttomindestwohndichtewert) wird somit noch nicht erzielt. Zukünftig sollte jedoch grundsätzlich eine höhere Dichte Planungsziel sein, entsprechend anzustrebender fort-

schrittlicher, flächensparender Bauweisen, Erschließungs- und Wohnformen, wie u. a. auch Mehrgenerationen- oder Seniorenwohnen. Der relative zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich dann aus dem Verhältnis des ermittelten Einwohnerzuwachses der Gemeinde (43 EW) zum Bruttomindestwohndichtewert (50 EW/ha) und beträgt somit min. ca. 0,9 ha für den Zeitraum bis zum Jahr 2036 (entspricht ca. 15 Baugrundstücken bei einer angenommenen durchschnittlichen Größe von 600 m²).

Gleichzeitig sind dem Bedarf die bestehenden Flächenpotenziale (Baulücken, Leerstände, untergenutzte Grundstücke, Potenziale im FNP) der Gemeinde gegenüber zu stellen, um den absoluten zusätzlichen Flächenbedarf zu ermitteln. Eine Aktivierung der bestehenden Innenentwicklungspotenziale erscheint jedoch angesichts der nicht gegebenen Verkaufsbereitschaft der Immobilieneigentümer, trotz der Bemühungen der Gemeinde Heustreu, nicht vollumfänglich realisierbar, weshalb diese dem Bedarf ebenfalls nur begrenzt gegenüber gestellt werden können. Da jedoch trotzdem davon ausgegangen werden kann, dass ein gewisser Bedarf durchaus im Innenbereich gedeckt werden kann, ist der tatsächliche Flächenbedarf entsprechend etwas niedriger.

Gleichzeitig ist 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). Die hohe Nachfrage nach Wohnraum wird anhand des zügigen Verkaufs freiwerdender Potenziale deutlich - oftmals auch „unter der Hand“ ohne, dass diese offiziell zum Verkauf angeboten werden.

Abschätzung Folgekosten

Gemäß vorliegendem Bebauungsplan sind aktuell geplant/ möglich min. ca. 20 Wohneinheiten.
Bei einer Haushaltsgröße von durchschnittlich ca. 2,15 Einwohnern (2022) kann somit Wohnraum für ca. 43 Einwohner geschaffen werden.

Die Gemeinde Heustreu ist sich bewusst, dass die Siedlungsflächenplanung langfristig mit Folgekosten verbunden ist.

So plant die Gemeinde den Erwerb der überplanten Flächen. Dabei kann ein Teil der naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs vorgehalten werden, sodass nur in geringem Umfang Aufwendungen für planexterne Flächen und deren Unterhalt für den artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich werden.

Neben den Kosten für den Grunderwerb fallen Erschließungskosten an. Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an vorhandene Siedlungsflächen und die dortige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Straße, Kanal, Wasser, Strom) verfügt das Plangebiet grundsätzlich über günstige Voraussetzungen

zur baulichen Entwicklung, jedoch ist langfristig ein Unterhaltungsaufwand erforderlich und es ergibt sich aufgrund des in Teilen steilen Geländes ein erhöhter Erschließungsaufwand.

5.2 Fazit

Um entsprechend der Bevölkerungsprognose weiterhin eine stabile demografische Entwicklung zu sichern, mittel- bis langfristig als attraktiver Wohnstandort gesichert zu bleiben und daher Ortsansässigen und insbesondere jungen Familien weiterhin Bauland zur Verfügung stellen zu können, ist ein Mindestmaß an Baulandpotential erforderlich. Hierdurch kann ein Wegzug vermieden und gleichzeitig moderater Zuzug ermöglicht sowie eine dauerhafte Auslastung und der Bestand sozialer und Gemeinbedarfseinrichtungen und Infrastruktur, wie z. B. der Kindertagesstätte, in der Gemeinde gesichert werden.

Durch die überschaubare Größe des allgemeinen Wohngebiets wird gewährleistet, dass sich dieses an den bestehenden Ort anfügt und eine organische, am Bedarf orientierte städtebauliche Entwicklung erfolgt. Angesichts der Tatsache, dass die Gemeinde Eigentümerin der Flächen im Plangebiet wird, können Baulücken im Zuge von vertraglich festgehaltenen Bauverpflichtungen vermieden werden.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung von Teilflächen des Änderungsbereichs mit Maßnahmen zur Eingrünung und damit keiner vollständigen Entwicklung der 2,54 ha als Wohnbauland (s. Konkretisierung auf nachfolgender Ebene des Bebauungsplans: Allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 1,59 ha) übersteigt die Neuausweisung den Bedarf von ca. 0,9 ha zwar nach wie vor, jedoch beabsichtigt die Gemeinde keine weiteren baulichen Entwicklungen an anderer Stelle. Das Plangebiet stellt somit mittel- bis langfristig die einzige Entwicklungsoption der Gemeinde dar.

Gleichzeitig werden die Maßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung durch die Gemeinde Heustreu weiter verfolgt; das Gebiet soll die gezielte Innenentwicklung vielmehr maßvoll ergänzen.

6 INHALT DER ÄNDERUNG

Die 7. Flächennutzungsplanänderung sieht die Umwidmung von bisher landwirtschaftlichen Nutzflächen am östlichen Ortsrand von Heustreu zu Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO bzw. zum Allgemeinen Wohngebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 BauNVO vor (vgl. Abb. 3). Die geplante Wohnnutzung fügt sich an dort bereits bestehende Bauflächen an und wird durch die geplanten planinternen Grün- und Ausgleichsflächen in den Landschaftsraum eingebunden.

Im Sinne der planerischen Vorsorge und mit dem Ziel, Planungs- und Nutzungskonflikte frühzeitig zu vermeiden, werden private und öffentliche Belange, die den geplanten Flächennutzungen entgegenstehen könnten, im Folgenden geprüft und zur Beurteilung der Standorteignung und zur Verbesserung der öffentlichen Akzeptanz für die geplante Nutzung in die Planungsüberlegungen einbezogen. Dabei gibt § 1 Abs. 6 BauGB den Rahmen für die bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belange vor. Die für die vorliegende Planung wesentlichen Aspekte werden wie folgt behandelt bzw. im Rahmen des Umweltberichts (vgl. Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan) erläutert.

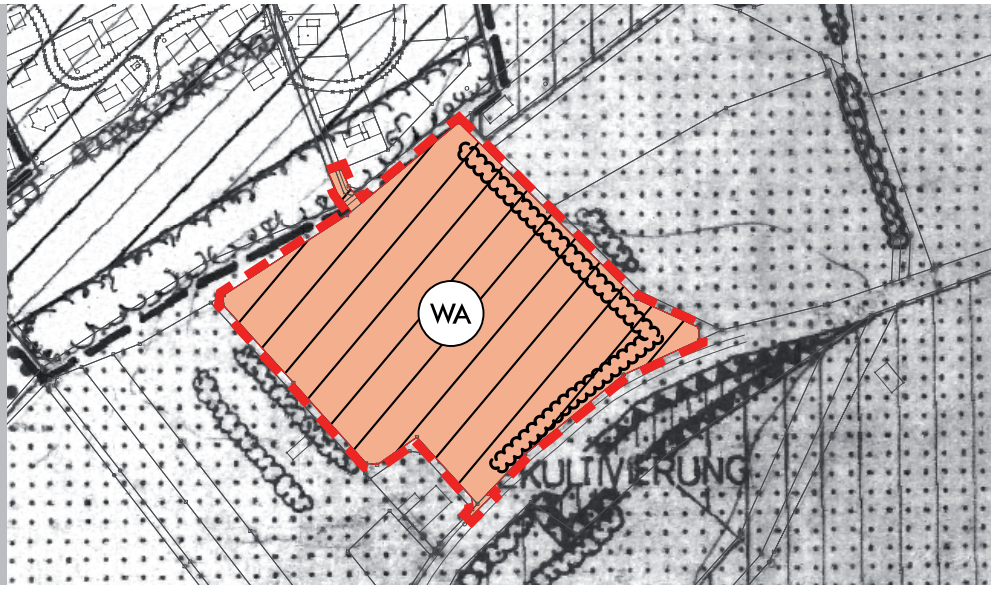

Abb. 3: Auszug aus der geplanten 7. Änderung des Flächennutzungsplans
Quelle: arc.grün 2024, unmaßstäblich

6.1 Siedlung und Wohnen, Technischer Umweltschutz

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Nordosten der Gemeinde Heustreu. Der Änderungsbereich grenzt im Norden unmittelbar an Wohnbauflächen an (rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Hohnberg“).

Nachteilige, auf Nachbarnutzungen / Wohnnutzungen einwirkende Emissionen sind durch die Baugebietsausweisung nicht zu erwarten.

Darüber hinaus rücken durch die Planung empfindliche Wohnnutzungen nicht näher als bereits bestehende im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) bzw. im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiete an maßgebliche Emissionsorte, wie z. B. landwirtschaftliche Nutzungen (Schweinemaststall östlich des Plangebiets), heran.

Einzig auf den Flächen südwestlich des Änderungsbereichs findet in kleinem Umfang eine Pferdehaltung (Unterstand, Auslaufflächen) statt. Aufgrund der geringen Größe sind jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Änderungsbereich zu erwarten. Gleichzeitig wird hierdurch jedoch eine weitere Entwicklung der Tierhaltung auf diesen Flächen begrenzt.

Der zukünftige Siedlungsrand wird, wie auf den angrenzenden Siedlungsflächen, eingegrünt, um einen Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft zu schaffen.

Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt (gemäß Abfrage Altlastenkataster (ABuDIS) des LfU am 07.01.2025).

6.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über Anbindung an die Straße „Oberes Tannig“ und die „Talstraße“. Über den Anschluss an die in diesen Straßen verlaufenden Leitungen und Kanäle kann die Ver- und Entsorgung des Plangebiets gewährleistet werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem in Richtung Talstraße (Tiefpunkt). Bestehende Leitungen und Kanäle werden für die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen entsprechend ergänzt.

6.3 Natur und Landschaft, Natura 2000, Artenschutz

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur naturräumlichen Untereinheit des „Mellichstädter Gäu" (138-C) innerhalb des Naturraums der Mainfränkischen Platten (D56).

Der Änderungsbereich umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker), die im Norden an das Wohngebiet „Am Hohnberg" angrenzen. Die östlich und westlich angrenzenden Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Südlich grenzen Gehölzstrukturen an.

Das Plangebiet fällt im Änderungsbereich in Richtung Süden ab und liegt auf einer Höhe zwischen ca. 301 m ü. NHN und 278 m ü. NHN.

Gemäß der bayernweiten 3- bzw. 5-stufigen Bewertung von Landschaftsbild und Erholungseignung wird der Änderungsbereich (Landschaftsraum „Grabfeldgau", Landschaftseinheit „Unteres Streutal") mit mittlerer charakteristischer landschaftlicher Eigenart (Stufe 3 von 5) und geringer Erholungseignung (Stufe 1 von 3) eingestuft.

Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG werden durch die Planung nicht berührt. Auch befinden sich keine Flächen des Natura 2000-Netzes innerhalb des Wirkraums des Änderungsbereichs. Jedoch sind von der Planung Flächen der Bayerischen Biotopkartierung im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld betroffen (Gebüsche und Hecken), die im Rahmen der Planung jedoch weitestmöglich erhalten und ergänzt werden.

Die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan (vgl. Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan) umfassend behandelt und im Kap. 8 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung zusammengefasst.

6.4 Belange der Landwirtschaft

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich für den Ackerbau genutzt. Bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen handelt es sich gemäß Bodenschätzung um Lehmböden der Zustandsstufen 5 bis 6 mit Ackerzahlen zwischen 26 bis 34, eine kleine Teilfläche weist eine Ackerzahl von 41 auf (Durchschnitt im Landkreis: 39). Es werden somit gemäß Bodenschätzung größtenteils landwirtschaftliche Flächen mit lediglich

geringer/ unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit überplant.

Gleichzeitig verfügen die Flächen aufgrund der unmittelbaren Anbindung an den Ortsrand über den Vorteil, dass durch die unmittelbare Anknüpfung an die vorhandene Infrastruktur eine Siedlungsentwicklung weiter „auf der grünen Wiese" verbunden mit einer höheren Flächeninanspruchnahme vermieden werden kann.

Bei Einhaltung der baurechtlich verbindlichen Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken werden Störungen oder Erschwernisse für die angrenzenden landwirtschaftlichen Wege- und Nutzflächen ausgeschlossen.

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

6.5 Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Belange der Bau- und Denkmalpflege werden somit nicht berührt.

Hinweise zum Vorgehen bei unerwartetem Auffinden von denkmalgeschützten Gegenständen werden im weiteren Bauleitplanverfahren aufgenommen.

7 FLÄCHENBILANZ

Die Nutzungen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans stellen sich wie folgt dar:

Nutzungen im Änderungsbereich	vor der Änderung	nach der Änderung	Veränderung
Flächen für die Landwirtschaft	2,54 ha	0,00 ha	-2,54 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,00 ha	2,54 ha	+2,54 ha
Gesamtfläche	**2,54 ha**	**2,54 ha**	**0,00 ha**

Tab. 1: geplante Flächennutzungen im Änderungsbereich

8 UMWELTBERICHT

8.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und in das Regelverfahren für die Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht dar. Da die 7. Änderung des Flächennutzungsplans im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Höhe“ einhergeht, wird auf den Umweltbericht in Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen (§ 2 Abs. 4 S. 5 BauGB).

8.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Heustreu werden die Voraussetzungen für die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets „Auf der Höhe“ geschaffen. Die Gemeinde Heustreu kann durch die Planung als Wohnstandort für Familien gestärkt werden. Auf einer Fläche von insgesamt ca. 2,54 ha wird so u. a. die bauleitplanerische Vorbereitung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Höhe“ im Parallelverfahren geschaffen.

Mit der Darstellung der Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) auf einem bisher, der aktuellen Flächennutzung entsprechend, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Standort sind aufgrund der überwiegend gering bis mäßig empfindlichen Bestandssituation und den Vorbelastungen des Landschaftsraumes bezogen auf die meisten Schutzgüter geringe bis mittlere zusätzliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten.

Unvermeidbare Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft können durch Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb es Änderungsbereiches kompensiert werden. Für die verbindliche Bauleitplanung zu empfehlende gestalterische und grünordnerische Maßnahmen können die geplante Nutzung angemessen in den Landschaftsraum einbinden und langfristig wertvolle Gehölzstrukturen ergänzen.

Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden die entsprechende Prüfschritte im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Die Festlegung konkreter Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung sowie grünordnerischer Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen dieser Art kann ebenso wie die Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Potenzielle nachteilige Umweltauswirkungen auf die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes mit den Schutzgütern Boden, Klima, Wasser, Biotope/Arten sowie Biodiversität werden bei konsequenter Umsetzung der im Rahmen des Bebauungsplans festzusetzenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und der Integration von Maßnahmen zum Ausgleich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle verbleiben.

9 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Heustreu hat in seiner Sitzung am 29.06.2022 beschlossen, die 7. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... bis zum ..... frühzeitig beteiligt:

- Abwasserzweckverband Streu-Saale
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Neustadt a.d. Saale
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bad Neustadt a.d. Saale
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Bayerische Rhöngas GmbH
- Bayerischer Bauernverband Bad Neustadt an der Saale
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q
- Bayernwerk
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Rhön-Grabfeld
- Deutsche Telekom GmbH
- Ericsson Services GmbH
- Gemeinde Hollstadt (VG Heustreu)
- Gemeinde Rödelmaier (VG Bad Neustadt a. d. Saale)
- Gemeinde Unsleben (VG Heustreu)
- Gemeinde Wollbach (VG Heustreu)
- Kommunalunternehmen des Landkreises Rhön-Grabfeld
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landratsamt Rhön-Grabfeld
- PLEdoc GmbH
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband Main-Rhön
- Staatliches Bauamt Schweinfurt
- Stadt Bad Neustadt a. d. Saale
- Überlandwerk Rhön GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland
- Wasserzweckverband Mellrichstädter Gruppe
- Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen

Der Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und in der Verwaltungsgemeinschaft Heustreu zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Zu dem Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurden die o. g. Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis zum ..... beteiligt.

Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom .....wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und in der Verwaltungsgemeinschaft Heustreu zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Gemeinde Heustreu hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom .....festgestellt.

10 QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (Januar 2025): BayernAtlas plus.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2024a): Statistik kommunal 2023. Bayern 09. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2024b): Statistik kommunal 2023. Unterfranken 09 6. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2024c): Statistik kommunal 2023. Landkreis Rhön-Grabfeld 09 673. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2024d): Statistik kommunal 2023. Gemeinde Heustreu 09 673 133. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2024e): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042. Demographisches Profil für den Freistaat Bayern. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2024f): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042. Demographisches Profil für den Regierungsbezirk Unterfranken. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2024g): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern

bis 2042. Demographisches Profil für den Landkreis Rhön-Grabfeld. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2024h): Zensus 2022. Zahlen und Eckdaten für Bayern. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2024i): Zensus 2022. Zahlen und Eckdaten für Unterfranken. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2024k): Zensus 2022. Zahlen und Eckdaten für Rhön-Grabfeld (Lkr). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2024l): Zensus 2022. Zahlen und Eckdaten für Heustreu. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2021): Demographie-Spiegel für Bayern. Gemeinde Heustreu. Berechnungen bis 2033 (= Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553). Fürth.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (Hrsg.) (2024): Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand: 05. Dezember 2023. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (Hrsg.) (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand:01.06.2023. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (1995): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Rhön-Grabfeld. Freising.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (HRSG.) (2021): P20/21 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.

GEMEINDE HEUSTREU (1994): Flächennutzungsplan der

Gemeinde Heustreu in der Fassung der 1. Änderung.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (2024): Regionalplan der Region Main-Rhön (3). Aktuelle Lesefassung, Stand: 30.01.2024.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Änderungsbereichs 5

Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. Änderung mit Umgrenzung der bestehenden, noch unbebauten Potenzialflächen (Wohnbauflächen) 13

Abb. 3: Auszug aus der geplanten 7. Änderung des Flächennutzungsplans 17

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: geplante Flächennutzungen im Änderungsbereich 20

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24
97318 Kitzingen

Telefon: +49 9321 26800 50
E-Mail: info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de