GEMEINDE
UNSLEBEN

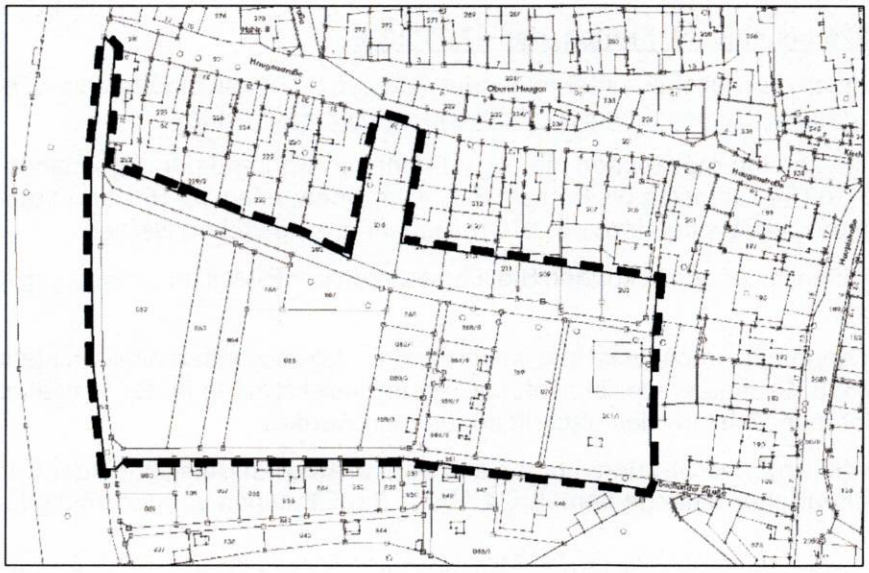
Amtliche Bekanntmachung

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Entwurf des Bebauungsplans „Beetländer“ mit integriertem Grünordnungsplan sowie der 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Unsleben hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.10.2026 den Entwurf des Bebauungsplans „Beetländer“ einschließlich textlicher Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 12.10.2026 sowie den Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich textlicher Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 12.10.2026 gebilligt. Der Gemeinderat hat die Verwaltung beauftragt, mit dem Entwurf des Bebauungsplans „Beetländer“ sowie dem Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans in der jeweiligen Fassung vom 12.10.2026 die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beetländer“ mit einer Größe von ca. 1,99 ha umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 216, 284, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 868/1, 868/2, 868/3, 868/4, 868/5, 868/6, 868/7, 868/8, 869, 870 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 201/1, 203, 207, 209, 211, 213, 214, 285, 283, 861, Gemarkung Unsleben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in dem beigefügten Lageplan ersichtlich

Lageplan Bebauungsplan:



Ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans mit einer Größe von ca. 1,89 ha umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 284, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 868/1, 868/2, 868/3, 868/4, 868/5, 868/6, 868/7, 868/8, 869, 870 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 201/1, 203, 207, 209, 211, 213, 214, 216, 285, 283, 861, Gemarkung Unsleben. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist in dem beigefügten Lageplan ersichtlich.

Lageplan Flächennutzungsplanänderung:



Ohne Maßstab

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

Der Entwurf des Bebauungsplans „Beetländer" und der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans in der jeweiligen Fassung vom 12.10.2026 einschließlich Begründung und Umweltbericht und die nach Einschätzung d der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom Freitag, den 23.10.2026 bis einschl. Freitag, den 27.11.2026

auf der Internetseite der Gemeinde Unsleben unter folgender Adresse zur Einsichtnahme veröffentlicht: https://www.unsleben.de/bekanntmachungen/oeffentliche-bekanntmachungen

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet können die o. g. Unterlagen während der allgemeinen Dienststunden (Montag: 13-16 Uhr, Dienstag bis Freitag: 8-12 Uhr, Donnerstag 14-18 Uhr) in der Verwaltungsgemeinschaft Heustreu, Wetterstraße 6, 97616 Heustreu, eingesehen werden.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen per E-Mail an beteiligung@arc-gruen.de übermittelt werden.

Bei Bedarf können Stellungnahmen auch per Post an arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh, Steigweg 24, 97318 Kitzingen, oder im Rahmen einer Einsichtnahme in der Verwaltungsgemeinschaft schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden.

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

- Naturschutz (Landratsamt Rhön-Grabfeld):
    - Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange
    - Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe, Nachweis naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen
- Immissionsschutz (Landratsamt Rhön-Grabfeld)
    - Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen und des Gewerbelärms
- Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

  - Auswirkungen auf das Straßenbild in der Haugenstraße / denkmalgeschützte Gebäude im Umfeld
  - Einfügen in das Ortsbild
- Boden- und Wasserhaushalt (LRA Rhön-Grabfeld, Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen)
  - Wasserrechtliche Genehmigung
  - Bodenschutz
  - Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt
  - Umgang mit Niederschlagswasser

Folgende Arten wesentlicher umweltbezogener Informationen sind verfügbar und öffentlich einsehbar:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplanänderung zur Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter)
- Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG
- Nachweis naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen
- Geotechnischer Bericht vom Büro PeTerra GmbH (Juni 2025): Baugrunduntersuchung für die Planung der Erdarbeiten im Kanal- und Straßenbau sowie der Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Erschütterungsprognose infolge von Schienenverkehr vom Büro Wölfel (Juni 2025)
- Schallimmissionsprognose zur Ermittlung und Bewertung der im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen aus Verkehr und Gewerbe vom Büro Wölfel (August 2025)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage einer faunistischen Bestandsaufnahme mit Betrachtung des Vorkommens von Brutvögeln, Reptilien, Fledermäusen und Haselmäusen vom Büro Kamnisky Naturschutzplanung GmbH (Juni 2026)

Gleichzeitig mit der Veröffentlichung im Internet findet die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgrund von § 4a Abs. 2 BauGB statt.

Gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 3 BauGB und § 4a Abs. 5 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Nur Flächennutzungsplan:
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 3 BauGB bei Flächennutzungsplänen eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 des UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstaben c und e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens. Sofern Stellungnahmen ohne Absenderangaben abgeben werden, erfolgt keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen zum Datenschutz sind unter der oben aufgeführten Internetadresse veröffentlicht und liegen mit den o. g. Unterlagen öffentlich aus.

Unsleben, den 22.10.2026

Goehtz, 1. Bürgermeisterin

BAYERN
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HEUSTREU