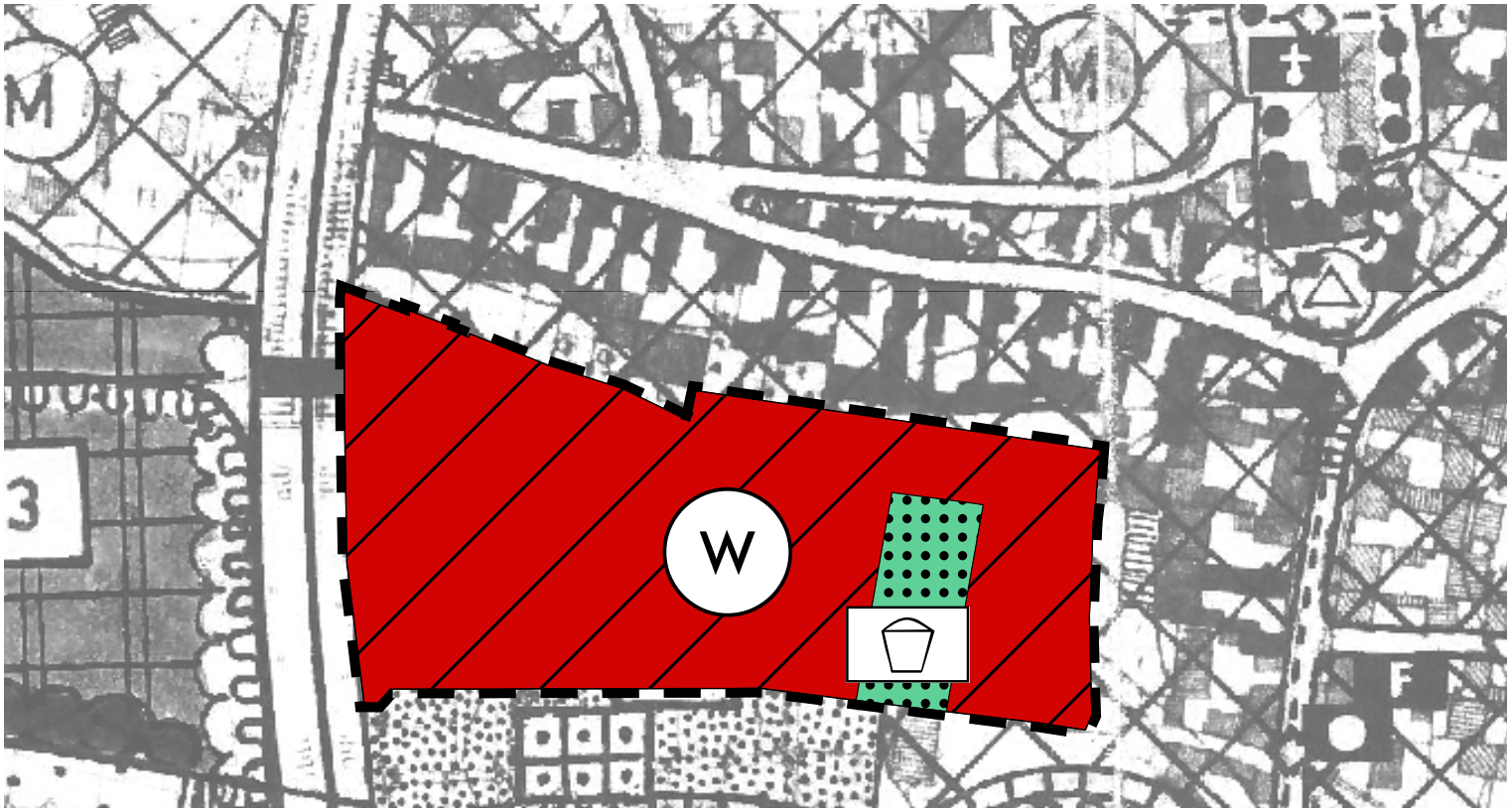

GEMEINDE UNSLEBEN | FLÄCHENNUTZUNGS-PLANÄNDERUNG

9. Änderung des Flächennutzungsplans
zur Darstellung eine Allgemeinen Wohngebiets
in der Gemarkung Unsleben

Begründung mit Umweltbericht
zum Entwurf
vom 12.10.2026

ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM VORENTWURF SIND FARBLICH MARKIERT

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

PLANUNGSTRÄGER

Gemeinde Unsleben
Hauptstraße 6
97618 Unsleben

Vorentwurf: 08.12.2025
Entwurf: 12.10.2026
Fassung Satzungsbeschluss: .....

_____
Goehtz 1. Bürgermeisterin

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

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

_____
Gudrun Rentsch,
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

BEARBEITUNG

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	17
6	Inhalt der Änderung	19
6.1	Siedlung und Wohnen, Technischer Umweltschutz	20
6.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung	21
6.3	Natur und Landschaft, Natura 2000, Artenschutz	21
6.4	Belange der Landwirtschaft	22
6.5	Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege	23
7	Flächenbilanz	24
8	Umweltbericht	25
8.1	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	25
8.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	26
9	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	30
10	Quellen- und Literaturverzeichnis	32
Abbildungsverzeichnis		34
Tabellenverzeichnis		34

1 ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGS-PLANÄNDERUNG

Die Gemeinde Unsleben beabsichtigt, ein neues Wohngebiet am südlichen 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 „Beetländer" mit Umweltbericht einschließlich der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange geändert.

Mit der 9. Flächennutzungsplanänderung werden im Änderungsbereich (ca. 1,88 ha) im nördlichen und östlichen Teilbereich bislang als „gemischte Baufläche" und im südlichen Teilbereich als „Grünflächen - Dauerkleingärten" dargestellte Flächen als Wohnbaufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO dargestellt; die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz werden entsprechend des Bestands erhalten.

Durch die Neuausweisung der Wohnbauflächen trägt die Gemeinde Unsleben dazu bei, der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Wohnraum - in verschiedenen Formen und Größen - 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 Unsleben gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Beetländer" in der Gemarkung Unsleben 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 1992 wirksam. Im Zuge dieser Änderung wurde der nördliche und östliche Teilbereich des Plangebiets als „gemischte Baufläche" sowie der Spielplatz aufgenommen (Änderungsbereich 6). Eine bauliche Nutzung

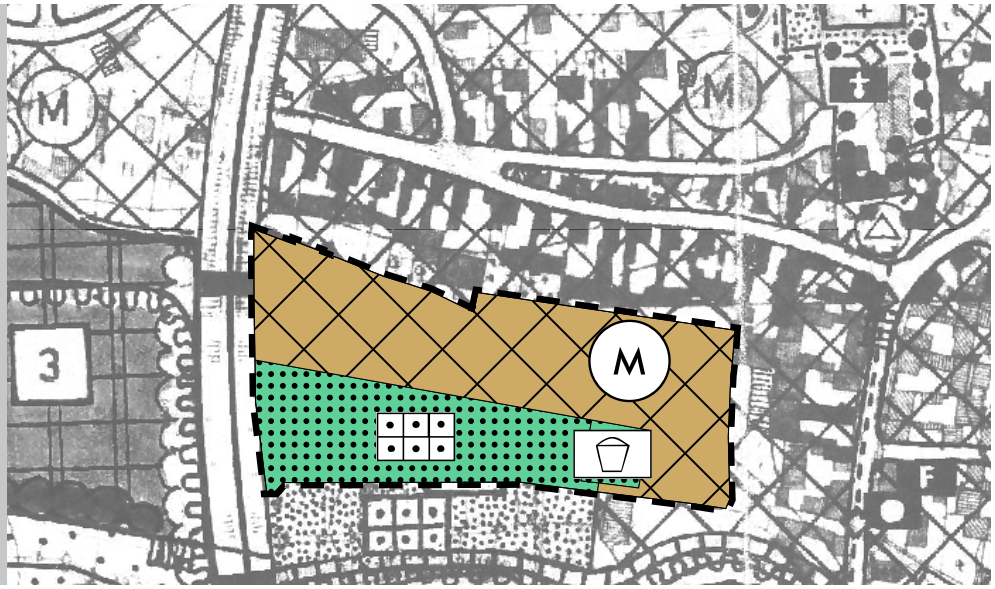

Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Änderungsbereichs
Quelle: Gemeinde Unsleben 1992 / arc.grün 2025, unmaßstäblich

zumindest von Teilen des vorliegenden Plangebiets ist somit bereits seit Jahrzehnten Planungsabsicht der Gemeinde. Da eine „gemischte Baufläche" jedoch nicht dem aktuellen Planungsziel entspricht, ist eine Änderung auch dieser Teilflächen erforderlich.

Von den nachfolgenden Änderungen des Flächennutzungsplans war der Änderungsbereich nicht betroffen.

3 LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungsbereich befindet sich mit einer Größe von ca. 1,88 ha am südlichen Siedlungsrand von Unsleben und 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. Die Fläche wird bisher größtenteils landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt (Ackerbau, Kleingärten). Im Plangebiet befindet sich zudem ein Spielplatz und eine landwirtschaftliche Halle. Nördlich und östlich grenzen Siedlungsflächen an, südlich Kleingärten und westlich der Bahndamm. Der Änderungsbereich ist über landwirtschaftliche Wege und den Anschluss an die „Haugenstraße" im Norden und die „Beetländer Straße" im Südosten erschlossen.

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 Unsleben 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)
- 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 angrenzenden Flächen Rechnung getragen; neben nördlich und östlich angrenzenden Baugrundstücken befinden sich unmittelbar angrenzend Verkehrsflächen (insbes. Bahndamm) und auch Kleingärten mit Gartenhütten, sodass durchaus eine bauliche Prägung des Umfelds gegeben ist. Die Ausweisung der Wohnbaufläche in diesem bereits siedlungsstrukturell geprägten Umfeld am Rand der Ortslage Unslebens 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 Unsleben 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 [...] 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)
- Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich [...] soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden. (RP B I, Z 3.1.4)
- Siedlungsrandbereiche sollen an die freie Landschaft durch Gehölzpflanzungen angebunden werden. (RP B I, Z 3.1.5)

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden die Belange von Natur und Landschaft sowohl durch die Darstellung der Grünfläche - Spielplatz und dem damit verbundenen Erhalt der prägenden Gehölzbestände im Plangebiet sowie der Standortwahl als „Lückenschluss“ zwischen Bahndamm, Kleingärten und bestehenden Siedlungsflächen berücksichtigt. Durch die Anbindung der Wohnbauflächen an bestehende Siedlungseinheiten können auf flächensparende Weise bedarfsgerechte Wohnangebote geschaffen werden.

Den Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung wird darüber hinaus insbesondere durch die Vorgaben im Bebauungsplan, u. a. zum Umgang mit Niederschlagswasser, von Pflanzgeboten zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie durch die Zulässigkeit von Solaranlagen und Sonnenkollektoren Rechnung getragen.

Die landschaftliche Vielfalt und Eigenart wird durch die Festsetzung von Pflanzgeboten entlang der Ränder des Planungsgebietes gefördert. Hierdurch kann ein Übergang zum bewachsenen Bahndamm im Osten, den Kleingärten im Süden sowie

den Hausgärten im Norden geschaffen und somit vorhandene Biotopstrukturen im Umfeld des Plangebiets sinnvoll ergänzt, aufgewertet und miteinander vernetzt werden.

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 und gärtnerisch genutzte Flächen in Bauflächen umgewandelt. Die Inanspruchnahme dieser Flächen wird dabei jedoch auf das zwingend erforderliche Maß begrenzt. Es werden Flächen mit gemäß Bodenschätzung überdurchschnittlicher natürlicher Ertragsfähigkeit überplant (Ackerzahlen im Plangebiet zwischen 44 und 66; Durchschnitt im Landkreis: 39). Jedoch ist deren Bewirtschaftung aufgrund der „Insellage" des Plangebiets zwischen Bahndamm und Siedlungsflächen bereits eingeschränkt.

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

4.2 Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung

Der Flächennutzungsplan stellt die überplanten Flächen z. T. bereits als Bauflächen (gemischte Bauflächen) sowie als Grünflächen (Spielplatz/ Dauerkleingärten) dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rhön-Grabfeld wird für den Schwerpunktbereich „Streutal und Nebentäler", im Naturraum des „Mellrichstädter Gäu" (138-C) innerhalb der Mainfränkischen Platten (D56) u. a. als Ziel und Maßnahme Erhalt und Optimierung naturnaher Fließgewässer, Erhalt und Wiederherstellung auetypischer Lebensräume genannt.

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 9. 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 (3)*
- *Bayernatlas plus*
- *Flächennutzungsplan der Gemeinde Unsleben*
- *BayLfSt 2026 a-d*
- *BayLfSt 2025 a-d*
- *BayLfSt 2024 a-d*
- *BayLfSt 2021*
- *Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2024)*
- *Angaben Gemeinde Unsleben*
- *Folgekostenschätzer des StMUV*

Strukturdaten

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Unsleben war in den vergangenen zehn Jahren insgesamt stabil, hat in den letzten drei Jahren leicht zugenommen und lag am 31.12.2024 bei 955 Einwohnern (Zensus 2022: 933; Fortschreibung des Bevölkerungsstandes am 31.12.2023: 943). Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Unsleben bis zum Jahr 2033 gegenüber dem Jahr 2019 (906 Einwohner) bildet einen abnehmenden Bevölkerungsstand ab (66 Einwohner weniger, entspricht ca. -7,3 %), was negativer als die Prognose für übergeordnete Ebenen ist. Jedoch ist die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre in Unsleben positiver als prognostiziert (für 2023 wurde ausgehend vom Jahr 2019 ein Stand von 890 Einwohner prognostiziert). In der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung (2026) wurde eine stabile Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2038 ausgehend vom Jahr 2024 ermittelt. Die zuletzt stabile Bevölkerungsentwicklung beruhte dabei auf einem in Summe leicht positiven Wanderungssaldo; das natürliche Saldo (bezogen auf Geburten und Sterbefälle) war nahezu ausgeglichen.

Die durchschnittliche Größe der Privathaushalte hat sich in der Gemeinde Unsleben 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 Unsleben, ausgehend von einem bereits relativ hohen Anteil 1987 (27 % der Haushalte), zwischen 2022 und 1987 nur unterdurchschnittlich erhöht (+70 %) (Bayern: +80 %, Unterfranken: +93 %, Landkreis Rhön-Grabfeld: +109 %).

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

	1987	2011	2022
Unsleben	2,61	2,38	2,20
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	2024	2044*
Unsleben	42,7	43,2	(43,7)
Landkr. Rhön-Grabfeld	44,4	45,8	47,8
Unterfranken	44,2	45,3	47,1
Bayern	43,4	44,3	46,0

** für die Gemeinde Unsleben liegt nur die Prognose für 2038 vor*

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Wohnort:

	2017-2024
Unsleben	+ 10 %
Landkr. Rhön-Grabfeld	+ 4 %
Unterfranken	+ 6 %
Bayern	+ 10 %

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort:

	2017-2024
Unsleben	- 1 %
Landkr. Rhön-Grabfeld	+ 6 %
Unterfranken	+ 6 %
Bayern	+ 9 %

Aus diesen Entwicklungen (zunehmende Anzahl der Einwohner, gleichzeitig durchschnittlich kleinere Haushalte) ergibt sich ein zunehmender Bedarf an entsprechendem Wohnraum.

Hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung ist die Gemeinde Unsleben - 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 Unsleben im Vergleich zu den übergeordneten Ebenen (Landkreis, Regierungsbezirk, Bundesland) noch von keiner überdurchschnittlichen Überalterung betroffen. Die Bevölkerungsstruktur in Unsleben ist somit - im Vergleich zu übergeordneten Ebenen - noch mehr von jüngeren Bevölkerungsgruppen und Familien geprägt.

Entsprechend der Haushaltsgrößen und der Altersstruktur besteht in Unsleben somit Bedarf sowohl an kleineren Wohneinheiten (insbesondere auch für ältere Bevölkerungsgruppen), aber auch nach wie vor an größeren Wohneinheiten für Familien mit Kindern.

Die Gemeinde Unsleben besitzt keine zentralörtliche Funktion und befindet sich innerhalb der Gebietskategorie des allgemeinen ländlichen Raums mit besonderem Handlungsbedarf. Unabhängig davon besteht in Unsleben ein umfangreiches Angebot an Einrichtungen/ Angeboten der Daseinsvorsorge (Kindergarten, Schülerhort, Bücherei, Zahnarzt, Krankengymnastik, Tierarzt, Förderschule, Dorfladen, Gastronomie, Seniorenhilfe/ Quartiersmanagement, vielfältige Vereinslandschaft). Das nächstgelegene Oberzentrum Bad Neustadt a. d. Saale befindet sich nur ca. 8 km entfernt.

Verkehrlich ist Unsleben über die beiden Staatsstraßen St 2445 und St 2286 gut angebunden, insbesondere auch an die Autobahn A71 (nur ca. 10 km entfernt). Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Bad Neustadt a. d. Saale und Mellrichstadt.

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

Bestehende Potenziale/ Standortalternativen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unsleben sind derzeit keine unbebauten Wohnbauflächen mehr dargestellt. Die zuletzt mit der 1. Änderung (1992) aufgenommene Erweiterung der Wohnbauflächen am „Eichenweg" (Änderungsbereich 5) wurde inzwischen umgesetzt und bebaut. Einzig die innerhalb des vorliegenden Plangebiets ausgewiesenen gemischten Bauflächen (Änderungsbereich 6 der 1. Flächennutzungsplanänderung) stellen zum aktuellen Zeitpunkt noch unbebaute Bauflächen dar, auf denen eine Wohnnutzung realisiert werden kann.

Zuletzt wurde eine Revitalisierung der Gewerbebrache im Norden Unslebens (ehemalige Nordbayerische Holzindustrie) und eine Entwicklung von Wohnbauflächen sowie gemischten Bauflächen auf diesem Areal angestrebt. Aufgrund der Besitzverhältnisse hat die Gemeinde jedoch keinen Zugriff auf die Fläche, weshalb eine zeitnahe Schaffung von Wohnraum hier nicht realisiert werden kann.

Darüber hinaus bestehen in Unsleben im vorhandenen Siedlungsbereich (beplanter/ unbeplanter Innenbereich) durchaus auch zahlreiche Innenentwicklungspotenziale in Form von Baulücken und leerstehenden oder untergenutzten Wohnhäusern.

Aktuell gibt es etwa 13 Baulücken in Unsleben. Eine Bebauung zwei weiterer Bauplätze, die von der Gemeinde verkauft wurden, steht kurz bevor.

Gegenüber der letzten Erfassung aus dem Jahr 2023 wurden 8 Baulücken bebaut. Davon wurden 5 Bauplätze aus einem größeren Grundstück im Jahr 2023 durch die Gemeinde erschlossen und innerhalb weniger Monate verkauft.

Aktuell sind in der Gemeinde 10 Wohngebäude bekannt, die leerstehend sind, wovon ein Wohngebäude für das vorliegende Plangebiet abgerissen wird, um die zukünftige Zufahrtssituation zu verbessern.

Da jedoch die verbleibenden Baulücken in Privatbesitz sind, stehen diese - trotz der Bemühungen der Gemeinde zu deren Aktivierung, u. a. durch jährliche 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 Unsleben (Stand 09.12.2025)

ist derzeit kein gemeindlicher Bauplatz zum Kauf angeboten (lediglich Verweis auf zukünftige Bauplätze im geplanten Baugebiet „Beetländer"); von Privat sind keine Angebote gelistet. Auch im Innenentwicklungs-Immobilienportal des Landkreises Rhön-Grabfeld sind in der Gemeinde Unsleben derzeit keine zu verkaufenden Immobilien gelistet (Stand 09.12.2025).

Weitere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung an den anderen Ortsrändern sind in Unsleben insbesondere aufgrund des Hochwasserschutzes (östlicher Ortsrand) und naturschutzfachlich/ landschaftlich hochwertiger Bereiche (südwestlicher und nördlicher Ortsrand) kaum vorhanden. Zudem ist die Entwicklung weiterer Bauflächen für Wohnnutzungen aus Gründen des Immissionsschutzes (u. a. gewerbliche Nutzungen, Verkehrswege (insbes. Bahntrasse), landwirtschaftliche Anwesen im Außenbereich) stark eingeschränkt.

Die Gemeinde Unsleben verfolgt grundsätzlich die Zielvorstellung, einer Verödung des Ortskerns entgegenzuwirken, daher vorrangig innerörtliche Potenziale zu nutzen und damit Innenentwicklung zu fördern. Angesichts der Einschränkungen einer potenziellen baulichen Entwicklung im Außenbereich, versucht die Gemeinde bereits seit vielen Jahren eine Verdichtung im Innenbereich u. a. auch durch kleinere Bauplätze und Genehmigung von Mehrfamilienhäusern zu bewirken. Die Innenentwicklung wird dabei auch im Rahmen der kommunalen „NES-Allianz" (Beratungsgutscheine, ...) sowie mit einem kommunalen Förderprogramm zur Altortsanierung im Rahmen der Städtebauförderung gefördert.

Jedoch kommt die Gemeinde auch hinsichtlich einer möglichen verträglichen Verdichtung an ihre Grenzen.

Die Gemeinde Unsleben 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.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im vorliegenden Änderungsbereich stellt somit langfristig die 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 Unsleben wird sich aufgrund des Rückgangs der Belegungsdichte in den kommenden 14 Jahren bis 2038 ein fiktiver Einwohnerzuwachs von ca. 40 Einwohnern ergeben (ausgehend von 955 Einwohnern im Jahr 2024, einer Zunahme der Raumansprüche um 0,3 % / Jahr, bezogen auf 14 Jahre).

Gleichzeitig wird für die Gemeinde in der letzten amtlichen Prognose für die Jahre 2024 bis 2038 eine stabile Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Aufgrund der kleinen Gemeindegröße wird in der Prognose jedoch mit einer Rundung auf 960 Einwohner sowohl für das Ausgangsjahr 2024 (955 Einwohner) als auch für 2038 gerechnet, weshalb keine genauere Aussage möglich ist. D. h. es wäre gemäß Prognose trotzdem ein leichtes Wachstum möglich; es kann somit - angesichts der positiven Entwicklung in den letzten Jahren - ein fiktiver Einwohnerzuwachs von 9 Einwohnern (entspricht ca. 1 %) auf 964 Einwohner angenommen werden.

Der gesamte ermittelte fiktive Einwohnerzuwachs für die Gemeinde Unsleben beträgt somit - auf Grundlage der zuletzt positiven Bevölkerungsentwicklung - ca. 49 Einwohner für den Zeitraum bis zum Jahr 2038. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 2,2 Personen/ Haushalt werden somit ca. 22 Haushalte hinzukommen.

Die aktuelle Bevölkerungsdichte (bezogen auf Wohnbauflächen) beträgt für Unsleben am 31.12.2024 ca. 38 Einwohner/ ha (im Vergleich hierzu: Landkreis Rhön-Grabfeld: 42 EW/ha; Unterfranken 53 EW/ha, Bayern: 58 EW/ha).

Im Regionalplan sind keine Aussagen zu anzustrebenden Einwohnerdichten enthalten. Die gemäß Plausibilitätsprüfung für die Gemeinde Unsleben (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 fortschrittlicher, 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 (49 EW) zum Bruttomindestwohndichtewert (50 EW/ ha) und beträgt somit min. ca. 1,0 ha für den Zeitraum bis zum Jahr 2038.

Gleichzeitig sind dem Bedarf die bestehenden Potenziale (Baulücken, Leerstände, untergenutzte Grundstücke) 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, 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.

Bei einer angenommenen - angesichts der Eigentumsverhältnisse maximal anzunehmenden - Aktivierung der Hälfte der verbleibenden 13 Baulücken mit jeweils 2 Wohneinheiten (d. h. Wohnraum für ca. 12-14 Haushalte) besteht nach wie vor noch Bedarf an Wohnraum für ca. 8-10 Haushalte.

Der Wohnungsbestand in Unsleben ist jedoch überwiegend von großen Wohneinheiten geprägt: Wohnungen mit mehr als 5 Räumen umfassen etwa 63 % des gesamten Wohnungsbestands, Wohnungen mit 1-2 Räumen nur ca. 5 %. Gleichzeitig nimmt jedoch der Anteil der 1-Personen-Haushalte in den letzten Jahren stetig zu (s. o.) und macht einen Anteil von ca. 36 % der Haushalte aus. Aktuell ist somit vor allem für alleinstehende Personen kaum Wohnraum vorhanden. Es ergibt sich somit insbesondere ein Bedarf an kleineren Wohneinheiten.

Gleichzeitig steigt durch die zunehmenden Anteile der älteren Bevölkerungsgruppen bzw. abnehmenden durchschnittlichen Haushaltsgrößen der Bedarf an den Wohnungsbestand ergänzenden kleineren Wohneinheiten (s. Text links). Um der Nachfrage nach Wohnformen für unterschiedliche Altersgruppen gerecht zu werden, ist eine Durchmischung der Wohnungstypen mit vielfältigeren Angeboten erforderlich.

Dass in Unsleben grundsätzlich - auch aufgrund der Nähe zu/ Anbindung nach Bad Neustadt und zur Autobahn A71 - eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken/ Wohngebäuden/ Wohnungen gegeben ist (eine zentrale Erfassung aller Interessierten erfolgt jedoch nicht), wird anhand des zügigen Verkaufs freiwerdender Potenziale deutlich - oftmals auch „unter der Hand“ ohne, dass diese offiziell zum Verkauf angeboten werden.

Abschätzung Folgekosten

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

Die Gemeinde ist bereits Eigentümerin von Teilflächen und plant den Erwerb der weiteren überplanten Flächen.

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.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Entstehung vielfältiger Wohnformen (Angebotsbebauungsplan), sodass grundsätzlich auch eine dichtere Bebauung und kleinere Wohneinheiten verwirklicht werden können, mit denen geringere Erschließungs- und Folgekosten verbunden sind.

Unter Berücksichtigung dieser Vorteile sowie der unmittelbaren Anbindung des Plangebiets an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen werden langfristig nur moderate Folgekosten erwartet.

5.2 Fazit

Um weiterhin eine stabile demografische Entwicklung zu sichern, mittel- bis langfristig als attraktiver Wohnstandort gesichert zu bleiben und in Ergänzung der bestehenden größeren Wohneinheiten insbesondere auch geeigneten Wohnraum für kleinere Haushalte anbieten zu können, ist ein Mindestmaß an Baulandpotential, auf welches die Gemeinde auch Zugriff hat, erforderlich.

Daher verfolgt die Gemeinde die Neuausweisung des allgemeinen Wohnbaugebietes „Beetländer“ mit dem Ziel, im Rahmen einer maßvollen Siedlungsentwicklung den vielen verschiedenen Zielgruppen im Ort weiterhin Bauland bzw. Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, um einen Wegzug zu vermeiden und gleichzeitig moderaten Zuzug zu ermöglichen. Mit dem Plangebiet wird vom herkömmlichen Neubaugebiet abgewichen und neben der herkömmlichen Einfamilienhausbebauung auch eine verdichtete Bebauung angedacht, damit verschiedene Wohnungstypen - Doppel- und kleinere Reihenhäuser sowie Wohnungen im Geschosswohnungsbau oder

auch „Tiny Houses“ - entstehen können, die dem tatsächlichen Bedarf entsprechen. Hierbei ist beabsichtigt, dass - insbesondere aufgrund der demographischen Entwicklungen (kleinere Haushalte, ältere Bevölkerung) - auch gezielt kleinere Wohneinheiten entstehen sollen, die einen Umzug von kleineren Haushalten aus „zu groß gewordenen Häusern“ innerhalb des Ortes fördern und damit den Verbleib der Haushalte im Ort ermöglichen. Die dann frei werdenden größeren Wohneinheiten im Siedlungsbestand können dann wieder für größere Haushalte auf den Markt kommen. Hierdurch kann eine dauerhafte Auslastung und der Bestand sozialer und Gemeinbedarfseinrichtungen und Infrastruktur, wie z. B. Kindergarten, gesichert werden. Dabei ist, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, die städtebauliche Weiterentwicklung im geplanten Bereich im unmittelbaren Anschluss an bestehende Siedlungsflächen sinnvoll. Alternative verfügbare Potenziale zur Schaffffung von Wohnraum bestehen in Unsleben derzeit nicht.

Durch die überschaubare Größe des allgemeinen Wohngebiets und die beabsichtigte Entwicklung in zwei Bauabschnitten wird gewährleistet, dass sich dieses an den bestehenden Ort anfügt und eine organische, am Bedarf orientierte städtebauliche Entwicklung erfolgt.

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

6 INHALT DER ÄNDERUNG

Die 9. Flächennutzungsplanänderung sieht die Umwidmung von bisher landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen am südlichen Ortsrand von Unsleben 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. 2). Die geplante Wohnnutzung fügt sich an dort bereits bestehende Bauflächen an und bildet einen Lückenschluss zwischen Siedlungsflächen, Bahndamm und Kleingärten. Dabei ist eine bedarfsgerechte Entwicklung in zwei Bauabschnitten beabsichtigt.

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. 2: Auszug aus der geplanten 9. Änderung des Flächennutzungsplans
Quelle: arc.grün 2025, unmaßstäblich

6.1 Siedlung und Wohnen, Technischer Umweltschutz

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Unsleben. Der Änderungsbereich grenzt im Norden und Osten an gemischte Bauflächen sowie im Süden an Kleingärten an. Unmittelbar westlich verläuft die Bahnstrecke 5240 zwischen Bad Neustadt (Saale) und Mellrichstadt.

Im Plangebiet selbst befinden sich Ackerflächen, Kleingärten, ein öffentlicher Spielplatz sowie eine derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Halle.

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

Durch die Planung rücken empfindliche Wohnnutzungen näher als bereits bestehende im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) bzw. im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiete an maßgebliche Emissionsorte, wie z. B. die Bahnlinie, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen (Gewerbegebiet westlich des Bahndamms, landwirtschaftliche Halle im östlichen Plangebiet), heran. Es sind entsprechende Immissionen im Plangebiet zu erwarten, was entsprechend gutachterlich überprüft wurde. Potenzielle Immissionen aus der landwirtschaftlichen Halle werden dabei nur für den ersten Bauabschnitt (vgl. Abb. 5 in der Begründung zum Bebauungsplan) eintreten; ein zweiter Bauabschnitt sieht das Entfallen der Halle und eine entsprechende Überplanung mit einer Wohnnutzung vor. Im Ergebnis der immissionsgutachterlichen Prüfungen kann festgehalten werden, dass im Plangebiet unter Berücksichtigung von Maßnahmen zum Schallschutz an den zukünftigen Wohnhäusern, die insbesondere den Nachtzeitraum betreffen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen werden.

Mit dem Erhalt des bestehenden Spielplatzes im Änderungsbereich wird das Angebot an Freizeitmöglichkeiten aufrecht erhalten. Es werden jedoch einige Kleingärten im Zuge des zweiten Bauabschnitts entfallen.

Da kein direkter Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft vorliegt, sondern vielmehr ein Lückenschluss zwischen Siedlungsbereich, begrüntem Bahndamm und Kleingärten vollzogen wird, wird auf Ebene des Flächennutzungsplans keine Eingrünung der geplanten Wohnbauflächen dargestellt.

Auf Ebene des Bebauungsplans werden jedoch Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung der Bauflächen festgesetzt.

Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt (gemäß Abfrage Altlastenkataster (ABuDIS) des LfU am 24.06.2025).

6.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt nach Norden über die Anbindung an die „Haugenstraße". Der Anschluss an die „Haugenstraße" erfolgt über den Ausbau des Wegs entlang des Bahndamms sowie über eine neu zu errichtende Zufahrt über das Grundstück Haugenstraße Hausnummer 19 (das Grundstück wird durch die Gemeinde erworben und das leerstehende Anwesen abgerissen). Nach Süden wird an die „Beetländer Straße" angeschlossen, die in Richtung Osten in die „Hauptstraße" mündet. Da die Straße aufgrund von Engstellen im Bereich der bestehenden Bebauung für weiteren Verkehr nur bedingt aufnahmefähig ist, werden hier maximal Teile des Verkehrs aus dem zweiten Bauabschnitt entlanggeführt.

Über den Anschluss an die in diesen Straßen bzw. auch durch das Plangebiet verlaufenden Leitungen und Kanäle kann die Ver- und Entsorgung des Plangebiets gewährleistet werden. Es ist keine Entwässerung im Trennsystem möglich, da es im Hochwasserfall zum Rückstau der Els im Kanal entlang des Bahndamms kommt; die Entwässerung erfolgt daher im Mischsystem. In der Generalentwässerungsplanung der Gemeinde wurden dabei bereits Bauflächen im Bereich des vorliegenden Plangebiets ohne Trennsystem berücksichtigt. Bestehende Leitungen und Kanäle werden für die geplante Erweiterung der Siedlungsflächen entsprechend ergänzt.

6.3 Natur und Landschaft, Natura 2000, Artenschutz

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

Die Topographie im Plangebiet ist überwiegend eben und der Änderungsbereich umfasst landwirtschaftlich als auch als

Klein- sowie Privatgärten genutzte Flächen sowie einen Spielplatz. Nördlich und östlich grenzen Siedlungsflächen an, im Süden ist eine Kleingartenanlage vorhanden und im Westen verläuft die Bahnlinie Bad Neustadt (Saale) - Mellrichstadt mit begleitenden Gehölz- und Saumstrukturen der Bahnböschungen.

Gemäß der bayernweiten 3- bzw. 5-stufigen Bewertung von Landschaftsbild und Erholungseignung wird der Änderungsbereich (Landschaftsraum „Grabfeldgau", Landschaftseinheit „Unteres Streutal") als Landschaftsbild 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. Der Vorhabensbereich liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservates „Rhön" sowie im Naturpark „Bayerische Rhön". Der angrenzende Bahndammbewuchs im Westen ist mit der Biotop Nr. 5627-1060-015 in der amtlichen Biotopkartierung erfasst. Das FFH Gebiet „Bachsystem der Streu mit Nebengewässern" verläuft im südwestlichem Eck angrenzend bzw. 40 m südlich. Ca. 55 m südwestlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön".

Das Planungsgebiet wurde in Absprache mit der Naturschutzbehörde des Landratsamtes des Landkreises Rhön-Grabfeld im Jahr 2025/2026 auf mögliche Vorkommen von Brutvögel, Fledermäusen, Zauneidechse sowie Haselmaus untersucht. Im Plangebiet befinden sich potenzielle Quartiere für Fledermäuse in Habitatbäumen sowie an und in Gebäuden. Zudem bestehen potenzielle Brutstätten für Gebäude-, Nischen- und Höhlenbrüter. Weiter wurden Haselmäuse nachgewiesen. Die Zauneidechse wurde nicht nachgewiesen.

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

Eine landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereichs besteht derzeit in Form von Ackerbau, Kleingärten sowie einer landwirtschaftlichen Halle im östlichen Bereich. Bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen handelt es sich gemäß Bodenschätzung um Lehmböden der Bodenstufen I bzw. II mit

Ackerzahlen zwischen 44 bis 66 (Durchschnitt im Landkreis: 39). Es werden somit gemäß Bodenschätzung größtenteils landwirtschaftliche Flächen mit überdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit überplant. Aufgrund der Insellage der Ackerflächen zwischen baulich genutzten Flächen, ist die Bewirtschaftung jedoch bereits eingeschränkt. Gleichzeitig verfügen die Flächen aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die angrenzenden Siedlungsflächen über den Vorteil, dass hierdurch eine Siedlungsentwicklung weiter „auf der grünen Wiese" verbunden mit einer höheren Flächeninanspruchnahme und auf ggf. Ackerflächen mit besonderen Bewirtschaftungsbedingungen vermieden werden kann.

Bei Einhaltung der baurechtlich verbindlichen Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken werden Störungen oder Erschwernisse für die angrenzenden landwirtschaftlichen Wegeflächen ausgeschlossen.

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

6.5 Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im direkten Umfeld des Plangebiets sind im Denkmalatlas einige Bau- und Bodendenkmäler gelistet: So befinden sich unter anderem entlang der Haugenstraße und der Hauptstraße einige denkmalgeschützte Bauernhöfe, Wohnhäuser und Hoftore sowie archäologische Befunde der frühneuzeitlichen Ortsbefestigung von Unsleben. Da sich das Plangebiet jedoch an die rückwärtigen Grundstücksbereiche anschließt, werden entsprechend Abstände zwischen der Neubebauung und der denkmalgeschützten Bebauung eingehalten, sodass nachteilige Auswirkungen auf die Belange der Bau- und Denkmalpflege nicht zu erwarten sind. 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
Gemischte Bauflächen	1,19 ha	0,00 ha	-1,19 ha
Grünflächen	0,69 ha	0,15 ha	-0,54 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,00 ha	1,73 ha	+1,73 ha
Gesamtfläche	**1,88 ha**	**1,88 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.

Je nach Inhalt und Detaillierungsgrad ist für jeden Bauleitplan ein Umweltbericht gemäß Baugesetzbuch zu erstellen. Dies kann abgeschichtet erfolgen (vgl. § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB).

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans sind gemischte Bauflächen sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ sowie „Spielplatz“ dargestellt.

Die Flächen im Änderungsbereich werden größtenteils landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt (Ackerbau, Kleingärten, Privatgärten). Im Plangebiet befindet sich zudem ein Spielplatz und eine landwirtschaftliche Halle.

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust von Offenland-Lebensräumen und gärtnerisch genutzten Bereichen geringer Bedeutung sowie stukturreichen Gärten mittlerer Bedeutung durch Überbauung / Versiegelung. Mit der Sicherung des Spielplatzes als Grünfläche wird der Lebensraum sowie das ökologische Potential in diesem Teilbereich erhalten. Zur Kompensation der Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung sind Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Boden erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich potenzielle Quartiere für Fledermäuse in Habitatbäumen sowie an und in Gebäuden. Zudem bestehen potenzielle Brutstätten für Gebäude-, Nischen- und Höhlenbrüter. Artenschutzrechtliche Konfliktsachverhalte sind zu erwarten bzw. möglich. Unter Berücksichtigung von festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für geschützte Vogelarten, Fledermäusen und Haselmaus auf Ebene des Bebauungsplans ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen aus Verkehr und aus der Nutzung der landwirtschaftlichen Halle ein. Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen werden auf

Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zum Schallschutz u. a. an den künftigen Gebäuden (passiver Schallschutz nach DIN 4109) festgesetzt.

Die auf dieser Planungsebene zu prüfenden Standortalternativen, die zu den Prüfkriterien des Umweltberichtes zählen, wurden gemäß Planungsrichtlinien im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans (Kap. 5) geprüft; mit dem Ergebnis, dass keine besser geeigneten Alternativen gegeben sind.

Da die 9. Änderung des Flächennutzungsplans im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Beetländer" einhergeht, werden die Möglichkeiten der Abschichtungen ausgeschöpft und für die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter gem. Anlage 1 und Anlage 2 zum BauGB auf den Umweltbericht in Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen (§ 2 Abs. 4 S. 5 BauGB).

Somit kann der Bebauungsplan, wie im BauGB vorgegeben, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

8.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Unsleben werden die Voraussetzungen für die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets „Beetländer" geschaffen. Auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,88 ha wird so die bauleitplanerische Vorbereitung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Beetländer" im Parallelverfahren geschaffen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als „gemischte Baufläche" und im südlichen Teilbereich als „Grünflächen" mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten bzw. Spielplatz dargestellt, der Spielplatz entspricht der aktuellen Nutzung. Mit der Darstellung der Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) sind aufgrund der überwiegend gering bis mäßig empfindlichen Bestandssituation und den Vorbelastungen des Landschaftsraumes u. a. aufgrund der Nähe zur Bahnlinie, bezogen auf die meisten Schutzgüter geringe bis mittlere zusätzliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Schutzgut Boden besitzt aufgrund der Bodenart kalkhaltige Vega (Auensediment) eine hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, im Osten eine hohe Bedeutung für die Ertragsfähigkeit. Der südliche Teil liegt innerhalb des wasser-

sensiblen Bereichs.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes mit den Schutzgütern Boden, Klima, Wasser, Biotope/Arten sowie Biodiversität werden bei konsequenter Umsetzung der auf nachfolgender Ebene des Bebauungsplans festgesetzten baulichen und grünordnerischen Maßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen vermieden bzw. kompensiert. Für die verbindliche Bauleitplanung zu empfehlende gestalterische und grünordnerische Maßnahmen können die geplante Nutzung angemessen in den Landschaftsraum einbinden und langfristig wertvolle Gehölzstrukturen sichern und ergänzen.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch artspezifische konfliktvermeidende und habitatoptimierende Maßnahmen durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan vermieden werden.

Laut der schallschutztechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans bezüglich der Geräuscheinwirkungen durch Verkehr und aus der Nutzung der landwirtschaftlichen Halle können durch geeignete Maßnahmen zum Schallschutz gesunde Wohnverhältnisse bei der geplanten Wohnbebauung erreicht werden.

Zur Information wird im Folgenden die Tabelle der zusammenfassenden Beschreibung und Bewertung des Umweltberichts aus dem Bebauungsplan übernommen.

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs-/Minderungs-maßnahmen	Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	als nächstgelegene schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Planungsvorhabens grenzen im Norden und Osten Wohnbebauung (Mischbauflächen) an Freifläche am Siedlungsrand durch vorhandene Klein- und Hausgärten sowie dem Spielplatz dient das Plangebiet der Feierabend- und Wochenenderholung. Vorbelastung durch verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie Erschütterungen der Bahnlinie sowie Lärmimmissionen aus dem westlich vorhandenen Gewerbe sowie der Scheune, die zur Getreidetrocknung genutzt wird	Erhalt Spielplatz Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Gehölzstrukturen im Gebiet und in den Randbereichen Pflanzgebote zur Grüngestaltung, Sicherung des Durchgrünungsgrades Festsetzung zu baulichem Schallschutz sowie schallorientierte Grundrissgestaltung Maßnahmen zum Schallschutz	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	BNT mit geringer Bedeutung: Intensiv bewirtschafter Acker, bewachsener Wirtschaftsweg (Grünweg), Grünanlage (Spielplatz) mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung, Privatgärten und Kleingartenanlagen - strukturarm, Mischgebiet BNT mit mittlerer Bedeutung: mesophile Gebüsche/Hecken aus standortgerechten Gehölzen Privatgärten und Kleingartenanlagen - strukturreich	Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes durch Erhaltungs- und Pflanzgebote Sicherung des Spielplatzes mit Baumbestand durch Festsetzung eines Erhaltungsgeboten, Aufhängen von Haselmauskästen, Schaffung künstlicher Ersatzquartiere für gebäudebewohnende sowie baumhöhlenbewohnende Fledermäuse Anbringen von speziellen Nisthilfen für Gebäudebrüter/ Nischenbrüter/ Höhlenbrüter	gering
Boden	kalkhaltige Vega (Auensediment), im Norden Braunerde (Terrassenablagerung), im Westen eine mittlere und im Osten eine hohe Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung, sehr geringe bis geringe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation, hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, die Speicher- und Filterkapazität der oberen Deckschichten ist ebenfalls als mittel zu bewerten	Hinweise zum Bodenschutz / zur Lagerung und Verwendung von Mutterboden Festsetzung von Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für befestigte Flächen Festsetzung zur Begrünung unversiegelter Flächen	mittel

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs-/Minderungs-maßnahmen	Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen
Wasser	keine Oberflächengewässer vorhanden Lage nicht in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet südlicher Teil liegt innerhalb wassersensiblen Bereich.	Festsetzung von Verwendung versickerungsfähiger Beläge Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern	mittel
Klima, Luft, Klimawandel	nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet, vorhandene Gehölzstrukturen tragen zur Frischluftentstehung bei	Pflanz- und Erhaltungsgebote zur Sicherung und Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Temperaturausgleich, Schadstoff- und Staubfilter) verpflichtende Dachflächenbegrünung bei Dachneigungen bis15°	gering
Landschafts- & Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	eingebettet zwischen Bahndamm im Westen, bestehenden Siedlungsflächen im Norden und Osten sowie einer Kleingartenanlage im Süden., vom östlich der Ortslage liegenden Höhenzug einsehbar	Pflanzgebote zur Einbindung in die Landschaft, Heckenpflanzung zur Ortsrandeingrünung Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Gehölzstrukturen in den Randbereichen und im Gebiet Festsetzung zur Mindestgrößen und -qualitäten von Gehölzen	gering
Kultur- und Sachgüter	keine Bau- oder Bodendenkmäler im Gebiet bekannt Nördlich angrenzend Bodendenkmal D-6-5627-0144 (Archäologische Befunde der frühneuzeitlichen Ortsbefestigung von Unsleben, ehem. bestehend aus Torhäusern und Grabenabschnitten) sowie weitere Boden- und Baudenkmäler im Umfeld in der Denkmalliste verzeichnet	Hinweise auf Denkmalschutzgesetz	nicht betroffen
Fläche	Neuversiegelung ca 45% (ca. 1,0 ha)	Geltungsbereich im Siedlungsanschluss	gering

Tab. 2: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Unsleben hat in seiner Sitzung am 08.12.2025 beschlossen, die 9. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 08.12.2025 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.01.2026 bis zum 02.03.2026 frühzeitig beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bad Neustadt a.d. Saale
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Bayerische Rhöngas GmbH
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Rhön-Grabfeld
- Deutsche Telekom GmbH
- Ericsson Services GmbH
- Ferngas Netzgesellschaft mbH
- Gemeinde Bastheim (VG Mellrichstadt)
- Gemeinde Heustreu (VG Heustreu)
- Gemeinde Hollstadt (VG Heustreu)
- Gemeinde Oberstreu (VG Mellrichstadt)
- 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
- Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen

Der Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 08.12.2025 wurde mit der Begründung

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.01.2026 bis 02.03.2026 im Internet veröffentlicht und in der Verwaltungsgemeinschaft Heustreu zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Zu dem Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurden die o. g. sowie zusätzlich die beiden nachfolgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis zum ..... beteiligt.

- Deutsche Bahn AG
- Eisenbahnbundesamt

Der Entwurf der 9. 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 Unsleben hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 9. 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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).

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 § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190).

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2025a): Statistik kommunal 2025. Bayern 09. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2025b): Statistik kommunal 2025. Unterfranken 09 6. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2025c): Statistik kommunal 2025. Landkreis Rhön-Grabfeld 09 673. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2025d): Statistik kommunal 2025. Gemeinde Unsleben 09 673 175. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2026a): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2044. Demographisches Profil für den Freistaat Bayern. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2026b): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2044. Demographisches Profil für den Regierungsbezirk Unterfranken. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2026c): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2044. Demographisches Profil für den Landkreis Rhön-Grabfeld. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2026d): Demographie-Spiegel für Bayern. Gemeinde Unsleben. Berechnungen bis 2038. Fürth.

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

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

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2024d): Zensus 2022. Zahlen und Eckdaten für Unsleben. 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.): Planungshilfen für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.

GEMEINDE UNSLEBEN (1992): Flächennutzungsplan der Gemeinde Unsleben 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 § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. September 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286).

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 der geplanten 9. Änderung des Flächennutzungsplans 19

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: geplante Flächennutzungen im Änderungsbereich 24

Tab. 2: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 29

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24
97318 Kitzingen

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