

Umweltbericht

**zum Bebauungsplan „Ostheim Süd – Teil 1“
Gemarkung Ostheim, Stadt Ostheim v.d. Rhön**

Landkreis Rhön-Grabfeld

Entwurfsverfasser

**Miriam Glanz
Landschaftsarchitektin
Am Wacholderrain 23
97618 Leutershausen
Stand 11.05.2021**

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	1
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	1
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung	2
2.1	Schutzgut Boden und Fläche	2
2.2	Schutzgut Klima/Luft	3
2.3	Schutzgut Wasser	3
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	4
2.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Emissionen)	6
2.6	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	6
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	7
2.8	Wechselwirkungen	7
3	Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)	7
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	7
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	9
6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	9
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	10
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	10

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Im südlichen Bereich der Stadt Ostheim (südlich der Bahnlinie) waren langjährig nur landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe ansässig. Im Verlauf der vergangenen Jahrzehnte haben sich daneben unterschiedliche Gewerbebetriebe sowie auch Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.

Im gesamten Bereich bestehen keine Bebauungspläne, so dass dieses Gebiet dem unbeplanten Bereich zuzurechnen ist. Die Fläche ist nur zum Teil bebaut, bebaute und unbebaute Grundstücke wechseln sich ab. Das Gebiet bietet daher auch Flächenpotenzial für die städtebauliche Weiterentwicklung mit dem Ziel, einen weiteren Flächenverbrauch und eine Außenentwicklung an anderer Stelle zu reduzieren. Auch soll für die ansässigen Landwirte und Gewerbebetriebe Planungssicherheit für künftige Änderungen oder Erweiterungen hergestellt werden. Es sollen verbindliche, allgemeingültige Festsetzungen getroffen werden, so dass bei Bauvorhaben keine Klärung im Einzelfall mehr notwendig ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt den ersten Schritt zur planungsrechtlichen Ordnung des Bereiches Ostheim Süd dar. Ziel des Bebauungsplanes „Ostheim Süd – Teil 1“ ist es, den Planungsbereich abzugrenzen und landschaftlich einzubinden, die Erschließung des Gebiets zu verbessern und so der Stadt Ostheim eine Weiterentwicklung von Gewerbestandorten in diesem Bereich zu ermöglichen.

Die Stadt Ostheim v.d. Rhön beabsichtigt deshalb, eine ca. 20,59 ha große Fläche auf den Flurnummern 2355, 2355/1, 2356, 2410, 2414, 2414/2, 2417, 2417/1, 2418, 2418/1, 2418/2, 2418/3, 2419, 2419/1, 2420, 2420/1, 2421, 2422, 2423, 2433, 2434, 2435/2, 2436, 2436/1, 2436/2, 2436/3, 2436/4, 2436/6, 2436/7, 2436/8, 2437, 2438, 2438/1, 2438/3, 2438/4, 2438/5, 2438/7, 2439, 2439/1, 2439/2, 2440, 2440/1, 2440/2, 2440/3, 2440/4, 2440/5, 2440/6, 2441, 2442, 2443, 2444, 2444/1 und 2445 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 2411, 2412, 2413, 2416/3, 2429, 2437/1, 4145 und 4158 der Gemarkung Ostheim als

- Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,8,
- Dorfgebiet (MD) mit einer GRZ von 0,6
- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Grünflächen
- Flächen für den Erhalt von Gehölzen sowie
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als interne und externe Ausgleichsflächen

festzusetzen.

Dabei werden in der ersten Anhörung zwei Varianten diskutiert, die sich im Wesentlichen in der Art der verkehrlichen Erschließung und der Größe der als Dorfgebiet und Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen unterscheiden, weil insbesondere für die noch unbebauten Flächenpotenziale erst nach Vorlage des Lärmgutachtens und der Angaben zu den erforderlichen Schutzabständen zu landwirtschaftlichen Betrieben eine abschließende Aussage über die mögliche Art der baulichen Nutzung in den verschiedenen Teilbereichen getroffen werden kann.

Das Areal befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Ostheim v.d. Rhön zwischen der „Ludwig-Jahn-Straße“ bzw. dem „Alten Frickenhäuser Weg“ im Westen und der „Frickenhäuser Straße“ bzw. der Kreisstraße NES 35 im Osten. Im Norden wird das Gebiet von der Straße „Unter der Bündt“ südlich der Bahnlinie der Streutalbahn begrenzt. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs befindet sich auf dem Höhenrücken zum Talzug des „Käfiggrabens“.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Der **Regionalplan für die Region Main-Rhön** in der derzeit gültigen Fassung stuft Ostheim v.d. Rhön als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum innerhalb des ländlichen Teilraums ein, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Der Grünbereich um die Streu wird als Trenngrün dargestellt. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet deckt sich in seiner Darstellung mit dem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet im Naturpark Bayerische Rhön.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Ostheim v.d. Rhön in der Fassung der 4. Änderung stellt den Geltungsbereich im Nordwesten als gemischte Baufläche und südlich und östlich daran angrenzend als gewerbliche Fläche dar. Der Süden und Osten des Geltungsbereiches werden im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Im **Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK)** für die Stadt Ostheim v.d. Rhön aus dem Jahr 2020 (Büro Wegner Stadtplanung) wurde der Bereich südlich der Bahnlinie als städtebaulich ungeordnet und zersiedelt eingestuft. Als Maßnahme A (Maßnahme außerhalb der Stadtmitte) ist im ISEK ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Bereich Ostheim Süd enthalten. Das Entwicklungskonzept befindet sich in der Umsetzung.

Ziel des Ordnungs- und Entwicklungskonzepts ist es, Innenentwicklungspotenziale zu erkennen und zu nutzen und den Bereich neu zu ordnen und zu entwickeln. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Ostheim Süd – Teil 1 stellt nun den ersten Schritt zur planungsrechtlichen Ordnung des Bereiches Ostheim Süd dar.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Der geologische Untergrund des Geltungsbereichs ist durch den Unteren Muschelkalk gekennzeichnet, der den südwestlichen Teil des Geltungsbereichs einnimmt. Kleinflächig sind auch Mittlerer und Oberer Muschelkalk aufgeschlossen. Im Osten werden diese Gesteine von ausgedehnten Lößlehmschichten überdeckt, im Norden durch Gerölle und schluffig-tonige Abschwemmmassen.

Im Süden und Osten sind entlang des Käfiggrabens polygenetische Talfüllungen vorhanden.

Die Bodenart im Geltungsbereich sind Braunerden sowie Parabraunerden aus Schluff bis Schluffton (aus Lößlehm), im Südwesten auch Para-Rendzinen aus Schuttlehm über Kalkstein.

Für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

Ein erheblicher Teil des Geltungsbereichs ist bereits bebaut, dazwischen liegen immer wieder noch unbebaute Teilflächen.

Prognose

Mit dem Bebauungsplan soll u.a. auch das Flächenpotenzial von derzeit noch unbebauten Flächen städtebaulich weiter entwickelt werden. Ziel ist dabei auch, den Flächenverbrauch und eine Außenentwicklung an anderer Stelle zu reduzieren.

Auf den derzeit schon versiegelten bzw. bebauten Flächen ergeben sich keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Fläche. Der Versiegelungsgrad wird gegenüber dem Ist-Zustand mit Gebäuden, versiegelten und teilversiegelten Verkehrsflächen sowie unbefestigten Nebenflächen nicht wesentlich verändert.

Mit der Festsetzung von Dorfgebieten und Gewerbeflächen auf den derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flurstücken (etwa 5,7 ha von 20,59 ha) wird ein höherer Versiegelungsgrad dieser Flächen ermöglicht, der zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden führt.

Insgesamt ist daher von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.2 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Das Untersuchungsgebiet gehört zu einem Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima. Durch die Lage im Regenschatten der Rhön zählt das Gebiet zu den trockeneren Gegenden Bayerns und ist stärker kontinental geprägt.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 7° C, die mittleren jährlichen Niederschlagssummen liegen bei ca. 650 mm – 700 mm. Vorherrschende Windrichtung ist West.

Kleinklimatisch haben die noch unbebauten Flächen Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, die Kaltluft fließt entsprechend dem Relief langsam nach Norden bzw. Nordosten ab.

Prognose

Auswirkung auf das Kleinklima und den Kaltluftabfluss durch die geplante ergänzende Bebauung vor allem in den Randbereichen des Geltungsbereichs ergeben sich nicht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Belangen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen: Als Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, also dem vorbeugenden Klimaschutz dienen, wirkt die kompakte Siedlungsentwicklung durch Abrundung der vorhandenen Bebauung im Sinne der Innenentwicklung. Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (anpassender Klimaschutz) sind die Lage außerhalb des Überschwemmungsbereichs von Gewässern bzw. außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen zu betrachten.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Vorfluter des Geltungsbereichs ist die Streu als Gewässer III. Ordnung, die etwa 85 bis 100 m nördlich des Geltungsbereichs durch die Ortslage von Ostheim v.d. Rhön von West nach Ost verläuft und bei Heustreu in die Fränkische Saale mündet.

Der „Käfiggraben“ verläuft etwa 75 m südlich des Geltungsbereichs, wendet sich dann nach Norden und fließt an der östlichen Geltungsbereichsgrenze am Rand der Kreisstraße NES 35 nach Norden in die Streu. Es besteht kein amtlich festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet.

Ein erheblicher Teil des Geltungsbereichs liegt im geplanten Trinkwasserschutzgebiet WVU Zv. Mellrichstädter Gr. – Gmkg. Mittelstreu – WV Mellrichstädter Gr.“ (planreif) der sog. „Mittelstreuer Quellen“ und dort in der weiteren Schutzzone IIIB. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist in der weiteren Schutzzone IIIB zulässig.

Die Grenze des geplanten Trinkwasserschutzgebietes verläuft am Ostrand des Straßengrundstücks „Auf der Bündt“ bzw. am Südrand des Straßengrundstücks der Straße „Unter der Bündt“.

Der Geltungsbereich hat im westlichen Teil des geplanten Schutzgebietes eine mittlere Schutzfunktion, der Bereich im Osten eine geringe bis mittlere Schutzfunktion, weil dort die Gesteine des Unteren Muschelkalks austreichen bzw. sich der Abstand zum Grundwasserspiegel verringert.

Prognose

Im Bebauungsplan werden verschiedene Festsetzungen zum Schutz des Grundwassers getroffen. Je nach Lage innerhalb oder außerhalb des Wasserschutzgebietes ergeben sich räumlich differenzierte Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und der Verwendung versickerungsfähiger Beläge, um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Gebietes zu vermindern:

Innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes hat der Schutz des darunterliegenden Grundwassers oberste Priorität, so dass eine Versickerung vor Ort ebenso wenig zulässig ist wie die Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Außerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes hat dagegen die Grundwasserneubildung Vorrang, so dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers angestrebt und die Reduzierung der versiegelten Flächen sowie die Verwendung versickerungsfähiger Beläge vorgeschrieben wird.

Innerhalb des Wasserschutzgebietes werden Betriebe, in denen wassergefährdende Stoffe nach § 62

Abs. 1 WHG hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden, sowie Abwasserbehandlungsanlagen ausgeschlossen.

Weiterhin erfolgen eine Begrenzung der Eindringtiefe von Gebäudeteilen und eine Begrenzung der zulässigen Tiefe von Abgrabungen einschl. Baugruben für die Herstellung von Fundamenten und unterirdischen Geschossen sowie von Anlagen zur Wärmegegewinnung (Erdsonden).

Auf den derzeit schon versiegelten bzw. bebauten Flächen ergeben sich keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser. Der Versiegelungsgrad wird dort gegenüber dem Ist-Zustand mit Gebäuden, versiegelten und teilversiegelten Verkehrsflächen sowie unbefestigten Nebenflächen nicht wesentlich verändert.

Mit der Versiegelung bislang unversiegelter landwirtschaftlicher Flächen wird jedoch die Grundwasserneubildungsrate in Teilen des Geltungsbereichs verringert.

Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege Zufahrten, Terrassen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen zu gestalten.

Insgesamt ist aufgrund der Bedeutung und Empfindlichkeit des Schutzgutes Wassers mit einer mittleren Erheblichkeit zu rechnen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch eine Gemengelage verschiedener Nutzungen geprägt:

Im Osten liegen landwirtschaftliche Höfe an der „Frickenhauser Straße“, die von überwiegend ackerbaulich genutzten landwirtschaftlichen Flächen umgeben sind, sowie im Süden zwei Wohnhäuser mit Gärten. Im Nordosten stehen mehrere Obstbäume, am „Käfigsgraben“ ist ein teils lückiger Gehölzbestand mit dominierenden Weiden und einzelnen Eschen ausgebildet, der unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

Entlang der Straße „Unter der Bündt“ und südlich davon befinden sich gewerbliche Bauflächen mit teils großflächig versiegelten Flächen (Parkplätze und Lagerflächen). Am ehemaligen Bauhof steht ein dichter Baumbestand mit vorherrschenden Birken. Einzelne Baulücken sind noch landwirtschaftlich genutzt. An der Straße „Unter der Bündt“ befindet sich eine Baumreihe mit Spitz-Ahorn, die den Fußweg von der Straße trennt.

Im Nordwesten sind Wohnhäuser mit ihren Nutz- und Ziergärten sowie Kurzumtriebsplantagen eingestreut. Je nach Alter der Gebäude und ihrer Gärten sind auch ältere Obstbäume sowie Gruppen mit Nadelgehölzen vorhanden.

Auf der Südostseite der „Ludwig-Jahn-Straße“ steht zwischen Fußweg und Straße eine Reihe überwiegend älterer markanter Berg-Ahorn, auf der Westseite drei Linden in dem seitlichen Grünstreifen.

Im Südwesten liegen mit einzelnen Obstbäumen überstandene Wiesen und Weiden, auf denen auch kleine Unterstände vorhanden sind. Entlang des „Alten Frickenhäuser Weges“ finden sich auf den Böschungsfächen noch Abschnitte von einer früher wohl durchgängigen Obstbaumreihe, die sich über die alte Steinbrücke am „Käfigsgraben“ fortsetzt.

Auf dem Höhenrücken am Südrand des Geltungsbereichs und dem Hang zum „Käfiggraben“ überwiegen im Osten Ackerflächen, im Westen Grünland.

Laut aktuellem Auszug der Artenschutzkartierung Bayern (ASK, Bayer. Landesamt für Umwelt, Stand: 4/2021) und dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Rhön-Grabfeld sind im Untersuchungsraum selbst keine wertgebenden Tierarten aktuell dokumentiert.

Der Geltungsbereich hat im bebauten Bereich allgemeine Bedeutung für weit verbreitete Vogelarten der Siedlungsgebiete. Insbesondere bei älteren und untergenutzten Nebengebäuden ist eine Nutzung durch Fledermäuse (in Dachstühlen, hinter Verkleidungen oder in Natursteinmauerwerk und Kellern) und gebäudebewohnenden Vogelarten (v.a. Eulen) denkbar.

Die Acker- und Wiesenflächen im Südwesten und Osten sind potenzieller Lebensraum von bodenbrütenden Vogelarten.

Ca. 80 m nördlich des Geltungsbereichs liegt entlang der Streu das Natura 2000-Gebietes Nr. DE 5527-371 „Bachsystem der Streu mit Nebengewässern“, ein FFH-Gebiet mit einer Gesamtgröße von 1.268 ha (Quelle: Standarddatenbogen im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 107/4, Ausfülldatum 11/2004, aktualisiert 06/2016).

Die Stadt Ostheim v.d. Rhön liegt vollständig im Naturpark „Bayerische Rhön“. Eine kleine Teilfläche des „Alten Frickenhäuser Weges“ im Südwesten des Geltungsbereichs liegt innerhalb der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Rhön“.

Zwei alte Linden unmittelbar westlich des Geltungsbereichs an der „Ludwig-Jahn-Straße“ sind als Naturdenkmale ausgewiesen.

Im Geltungsbereich liegen keine geschützten Feucht- oder Trockenflächen sowie keine Biotope, die in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst wurden.

Prognose

Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes kann aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich und der fehlenden Lebensraumtypen des Schutzziels im Geltungsbereich und seiner Umgebung sowie der fehlenden Lebensräume der Arten des Schutzziels sicher bzw. mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich gehen mit der Ausweisung von Dorfgebieten und Gewerbegebieten sowie der erforderlichen Erschließungsstraßen durch die damit zusätzlich mögliche Bebauung und Versiegelung

- Acker- und Grünlandflächen sowie Brachen
- Weiden mit jungen Obstbäumen, Feldgehölze und Obstwiesen

verloren.

Mit den geplanten Maßnahmen zur Eingrünung entstehen Puffer- und Abstandsflächen. Dem mit der Erweiterung des Bebauungsplans verbundenen Eingriff werden Kompensationsflächen auf der Süd- und Südostseite mit der Anlage von Hecken, Obstbaumpflanzungen und extensiv genutzten Wiesen mit 8.697 m² sowie eine Fläche mit 14.147 m² vom Ökokonto der Stadt Ostheim v.d. Rhön zugeordnet (siehe Festsetzung 4).

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ostheim Süd - Teil 1“ der Stadt Ostheim v.d. Rhön keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn

- eine Beeinträchtigung der Brutplätze von bodenbrütenden Vogelarten durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen wird. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Mitte März und Ende Juli liegen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen (siehe Festsetzung 9.2).
- Falls im Zuge der Baumaßnahme Rodungen erforderlich sind, die gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (Festsetzung Nr. 9.1) außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen sind, ist eine Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen.
- Beim Abbruch von Gebäuden ist rechtzeitig vorher zu prüfen, ob eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse oder Vögel (v.a. Eulen) und entsprechende artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 ff BNatSchG ausgeschlossen werden können (siehe Festsetzung 9.3).

(siehe Fazit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Begründung zum Grünordnungsplan, Kap. 4).

Insgesamt sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ostheim Süd – Teil 1“ der Stadt Ostheim v.d. Rhön verbundenen Maßnahmen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Eingriffsminimierungsmaßnahmen und der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen vom Ökokonto von mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Emissionen)

Bestand Naherholung

Die Umgebung des Geltungsbereichs hat Bedeutung als Feierabend-/Naherholungsraum für Ostheim v.d. Rhön.

Prognose

Beeinträchtigungen vorhandener Wegebeziehungen sind mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, weil die bestehenden Wege und Straßen erhalten bleiben.

Bestand und Prognose Lärm und Emissionen

Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die bestehenden Nutzungen sowohl hinsichtlich Gewerbelärm als auch bzgl. der Emissionen von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung gegeben.

Entsprechende Emissionsradien bzw. Schutzabstände zu landwirtschaftlichen Betrieben sind derzeit nicht bekannt.

Aktuell wird in einem Lärmgutachten der bestehende Anlagenlärm in den verschiedenen Bereichen untersucht. Im Zuge der Erstellung dieses Gutachtens erfolgen Aussagen zu den möglichen Nutzungen auf den noch freien Flächen und zu ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen.

Insgesamt ist für das Schutzgut Mensch mit einer mittleren Erheblichkeit zu rechnen.

2.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet ist durch die Lage am südlichen Ortsrand von Ostheim im Übergang zur intensiv (ackerbaulich) genutzten Flur gekennzeichnet. Der Geltungsbereich liegt auf ca. 295 – 312 m ü. NN, der nach Norden bzw. Osten exponierte Hang ist flach geneigt. Der Geltungsbereich reicht bis über den landwirtschaftlich genutzten Höhenrücken in den oberen Bereich des vergleichsweise steil nach Süden geneigten Hangs in Richtung „Käfiggraben“. Der landschaftlichen Einbindung der Siedlungserweiterung nach Süden und Südosten mit dem Aufbau von strukturreichen Ortsrändern kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Der westliche Geltungsbereich ist überwiegend mit Einkaufsmärkten, landwirtschaftlichen Hofstellen, gewerblichen Betrieben und Wohngebäuden bebaut. Dazwischen liegen Gärten, (Obst-)Wiesen und Kurzumtriebsplantagen. Am südwestlichen Rand befinden sich größere Weideflächen mit Unterstellgebäuden und Brachflächen. Entlang des „Alten Frickenhäuser Wegs“ stehen auf den Böschungen und Randflächen Obstbäume und kleine Gebüsche.

Im östlichen Geltungsbereich liegen entlang der „Frickenhäuser Straße“ landwirtschaftliche Betriebe mit ihren Nebengebäuden und Lagerflächen sowie im Süden zwei Wohnhäuser mit Gärten. Die dazwischen liegenden unbebauten Flächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Zum „Käfiggraben“ im Osten finden sich auch Grünlandstreifen. Der „Käfiggraben“ (im Osten, außerhalb des Geltungsbereichs) weist einen lückigen Gehölzbewuchs auf.

Die Umgebung des Geltungsbereichs hat Bedeutung als Feierabend-/Naherholungsraum für Ostheim v.d. Rhön.

Prognose

Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand und ist dort sowohl von den umgebenden Höhen als auch vom nördlichen Stadtgebiet und den dahinterliegenden Höhenrücken um die „Lichtenburg“ über das Streutal hinweg einsehbar.

Vorhandene Gehölzstrukturen am „Käfiggraben“ und um die vorhandenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe bilden Sichtkulissen.

Die landschaftliche Einbindung des Bebauungsplans sowie die Durchgrünung des Baugebietes sind mit

den Festsetzungen des Bebauungsplans durch die Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken insbesondere auf den neu zu bebauenden Flächen vorgesehen. Vorhandene Gehölze sollen soweit als möglich erhalten werden.

Die Festsetzungen zur Höhe von Auffüllungen und Abtragungen ermöglichen eine an die bestehende Topografie anknüpfende Staffelung der Gebäude.

Insgesamt ist mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit zu rechnen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Prognose

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: BayernViewer Denkmal, Stand 04/2021).

In unmittelbarer Nähe zum oben genannten Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- ca. 50 m nördlich liegt das Bodendenkmal D-6-5527-0050: Siedlung der Hallstattzeit, der jüngeren Latènezeit, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters.
- Ca. 450 m südwestlich das Bodendenkmal D-6-5527-0043, ein Bestattungsplatz mit verebneten (teils rekonstruierten) Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Bestattungen der Hallstattzeit.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist mit keiner Erheblichkeit zu rechnen.

2.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

Überlagerungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen ergeben sich durch die mit der Ausweisung von Bauflächen auf derzeit unbebauten Grundstücken verbundene Versiegelung.

3 Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)

Ohne den Bebauungsplan „Ostheim Süd - Teil 1“ der Stadt Ostheim v.d. Rhön würden die landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Fl.Nrn. 2355, 2356, 2410, 2418/1, 2418/2, 2418/3, 2419, 2420, 2420/1, 2422, 2423, 2436, 2440/4, 2444, 2444/1 und 2445 und die Lagerfläche sowie die Obstwiesen und Feldgehölze auf Fl. Nr. 2435/2 voraussichtlich erhalten bleiben, eine Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale mit Erweiterung und Neuordnung der Gemengelage im Bereich „Bündt“ nicht möglich.

Die Erschließung würde nicht verbessert und für die ansässigen Landwirte und Gewerbebetriebe würde keine erhöhte Planungssicherheit für künftige Änderungen oder Erweiterungen hergestellt, so dass auch weiterhin bei jedem Bauvorhaben eine Klärung im Einzelfall notwendig wäre.

Erweiterungen vor allem der ortsansässigen Betriebe würden möglicherweise an anderer Stelle realisiert.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind im Kap. 2.3 der Begründung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan „Ostheim Süd – Teil 1“ in Ostheim v.d. Rhön ausführlich dargestellt und werden nachfolgend stichpunktartig zusammengefasst:

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. artenschutzrechtlicher Tatbestände

- Holzungen entsprechend der naturschutzrechtlichen Vorgaben außerhalb der Brutzeit (Festsetzung 9.1)
- Festsetzung zum Beginn der Oberbodenarbeiten zum Schutz der bodenbrütenden Vogelarten (Festsetzung 9.2)
- Vor Gebäudeabbruch Prüfung hinsichtlich einer Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel (Festsetzung 9.3)

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima

- Schutz des Bodens (Festsetzung 8)
- Beschränkung der Tiefe der Abgrabungen zum Schutz des Grundwassers (Festsetzung 10)
- Ausschluss von Versickerungsanlagen und versickerungsfähigen Belägen innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers (Festsetzung 11.1)
- Außerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Beschränkung der befestigten Flächen auf den notwendigen Umfang sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen und Zufahrten (Festsetzung Nr. 11.2 und 11.3).
- Nebenflächen sind gärtnerisch zu gestalten, Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnliche Materialschüttungen sowie Folienabdeckungen sind unzulässig (Festsetzungen 11.4, 11.5 und 11.6)

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. des Landschaftsbildes

- Mit der Begrenzung der Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen bezogen auf das natürliche Gelände wird die Beachtung der Topographie im Baugebiet sichergestellt (Festsetzung 10).
- Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen entlang der Straßen (Festsetzung Nr. 5)
- Festsetzungen zur Neupflanzung von Gehölzstrukturen im Bebauungsplan (Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 6). So wird eine Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt und die Ausbildung gestaffelter Grünstrukturen mit Bäumen und Sträuchern zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Ausbildung eines Ortsrands ermöglicht (s.u.).
- Nebenflächen sind gärtnerisch zu gestalten, Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnliche Materialschüttungen sowie Folienabdeckungen sind unzulässig (Festsetzungen 11.4, 11.5 und 11.6)

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Mit der geplanten Festsetzung einer Bebauung als Gewerbegebiet bzw. Dorfgebiet und Fläche sowie von Verkehrsflächen im Bebauungsplan „Ostheim Süd – Teil 1“ sind auf den derzeit noch unbebauten Grundstücksflächen Veränderungen der Art und Nutzung von Grundflächen verbunden, die überwiegend als Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gewertet werden müssen. Allerdings ist hier eine differenzierte Betrachtung für die verschiedenen Bereiche erforderlich, die auch für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs von Bedeutung ist:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Ostheim Süd - Teil 1“ bildet die vorhandene Bebauung einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB, der auch einzelne Baulücken mit einschließt. Auf den bereits bebauten Teilflächen (siehe Plan1: Bestandserfassung und Plan 2: Bewertung hinsichtlich Kompensationsbedarf in der Anlage des Grünordnungsplans) ergibt sich bei einer baulichen Nachverdichtung kein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Dazu gehören auch die unbebauten Baulücken (Fl.Nr. 2440/4 sowie Teile der Fl.Nr. 2438 und 2436/2).

Auch

- die westliche Hälfte der Fl.Nr. 2436,
- der westliche Teil der Fl.Nr. 2418/1
- der westliche Teil von Fl.Nr. 2356 und 2410 sowie
- der östliche Teil von Fl.Nr. 2420 und 2420/1

werden als Flächen des Innenbereichs nach § 34 BauGB betrachtet. Hier ist ebenfalls kein Kompensationsbedarf gegeben.

Am südlichen und östlichen Rand liegen einzelne landwirtschaftlichen Nebengebäude oder bauliche Anlagen, die bereits dem Außenbereich zugerechnet werden. Ebenso werden im südlichen und in geringem Umfang auch im östlichen Randbereich bisherige Außenbereichsflächen überplant.

Folgende Flächen liegen demzufolge im Außenbereich und sind deshalb im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß dem Leitfaden in der Bauleitplanung zu kompensieren:

- die Fl.Nrn. 2444, 2444/1 und 2445
- die östliche Teilfläche von Fl. Nr. 2436 und 2435/2
- die Fl.Nrn. 2418/2, 2418/3, 2419, 2420 und 2420/1 (bei beiden der überwiegender westliche Teil), 2422 sowie die Fl.Nr. 2423,
- die östliche Teilfläche von Fl.Nr. 2355 und 2356 und die nördliche Teilfläche von Fl.Nr. 2410

Auch die in diesen Bereichen vorgesehenen Verkehrsflächen (Wendehammer oder Verbindungsspanne) sind einschließlich der erforderlichen Verbreiterungen zu kompensieren.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003 – nachfolgend immer kurz „Leitfaden“ genannt).

Als Kompensationsmaßnahme werden vier Teilflächen der Fl.Nrn 2412, 2423, 2433 und 2445 mit insgesamt 8.697 m² als Ausgleichsfläche A 1 diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Dort sind Einzelbaumpflanzungen von Wildobst- oder Obstbaumhochstämmen, die Pflanzung von dreireihigen Heckenabschnitten mit standortheimischen Sträuchern und Heistern sowie die Einsaat mit einer Landschaftsrasenmischung (Regio-Saatgut, Grundmischung) vorgesehen. Diese Flächen werden zukünftig extensiv gepflegt und mindestens 1 x jährlich ab dem 15.06. gemäht (incl. Mähgutabfuhr), ein zweiter Mäh- oder Beweidungstermin ist ab Anfang August möglich. Auf Düngung und Herbizideinsatz ist auf den Ausgleichsflächen zu verzichten.

Weiterhin wird eine 14.147 m² große Teilfläche vom Ökokonto der Stadt Ostheim v.d. Rhön als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Ostheim v.d. Rhön sieht im Nordwesten gemischte Bauflächen und südlich und östlich daran angrenzend gewerbliche Bauflächen vor. Der Süden und Osten des Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale sowie eine städtebauliche Ordnung des ungeordneten und zersiedelten Bereichs ist im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Ostheim v.d. Rhön aus dem Jahr 2020 (Büro Wegner Stadtplanung) vorgesehen und kann nur innerhalb der betroffenen Flächen erfolgen. Sie ist u.a. aufgrund der vorhandenen Infrastruktur auch erwünscht.

Ohne einen Bebauungsplan wäre jedoch bei jedem Bauvorhaben auch weiterhin eine Klärung im Einzelfall erforderlich, so dass sich für die ansässigen Betriebe keine Planungssicherheit für die künftige Betriebsentwicklung ergibt.

Hinsichtlich der Nutzungsart sowie der verkehrlichen Erschließung wurden zwei Varianten entwickelt, die je nach den Ergebnissen des ersten Beteiligungsverfahrens sowie der Gutachten zum vorhandenen Gewerbelärm und zu den Schutzabständen zu den landwirtschaftlichen Betrieben bewertet werden.

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) vorgenommen und ist im Grünordnungsplan detailliert dargestellt.

Aktuell wird in einem Lärmgutachten der bestehende Anlagenlärm in den verschiedenen Bereichen untersucht und Aussagen zu den möglichen Nutzungen auf den noch freien Flächen und zu ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen abgeleitet.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen für den privaten Bereich erfolgt im Rahmen der hoheitlichen Aufgaben der Stadt Ostheim v.d. Rhön.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Bebauungsplan „Ostheim Süd – Teil 1“ der Stadt Ostheim v.d. Rhön sind folgende Festsetzungen auf 20,59 ha vorgesehen:

- Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,8,
- Dorfgebiet (MD) mit einer GRZ von 0,6
- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Grünflächen
- Flächen für den Erhalt von Gehölzen sowie
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als interne und externe Ausgleichsflächen

Dadurch ergeben sich verschiedene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die nachfolgend zusammengefasst sind:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden und Fläche	mittel
Klima/Luft	gering
Wasser	mittel
Tiere und Pflanzen	mittel
Mensch (Erholung, Lärm, Emissionen)	mittel
Landschaft/Landschaftsbild	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	keine

Die Auswirkungen der mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ostheim Süd – Teil 1“ der Stadt Ostheim v.d. Rhön verbundenen Maßnahmen sind insgesamt aufgrund der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Von städtebaulicher bzw. landschaftsplanerischer Bedeutung ist die Tatsache, dass mit diesem Bebauungsplan

- eine Neuordnung des Gebietes mit der Entwicklung von Flächenpotenzialen erreicht und
- der südliche und südöstliche Ortsrand ausgebildet werden kann, der die Einbindung in die Landschaft und die Schaffung von Pufferstrukturen ermöglicht.