

# **Stadt Ostheim v.d.Rhön**

## **6. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **Begründung**

VORENTWURF

WEGNER

---

STADTPLANUNG

**Stadt Ostheim v.d.Rhön**

Marktstraße 24

97645 Ostheim v.d.Rhön

**Bearbeitung:**

WEGNER  

---

STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/99 13870

Fax 0931/99 13871

[info@wegner-stadtplanung.de](mailto:info@wegner-stadtplanung.de)

[www.wegner-stadtplanung.de](http://www.wegner-stadtplanung.de)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL

Dipl. Ing. (FH) Franziska Klose, Architektin, Stadtplanerin

aufgestellt: 30.03.2021

geändert: :

## **Inhaltsverzeichnis**

### **A Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes**

A.1 Planungsanlass .....	4
A.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches .....	4
A.3 Bisherige Darstellung im FNP .....	5
A.4 Beabsichtigte Darstellung im FNP .....	6
A.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	7
A.6 Immissionsschutz .....	7
A.7 Natur und Landschaft, Umweltprüfung .....	7
A.8 Wasserschutzgebiet .....	8
A.9 Flächenbilanz.....	8
<b>B. Hinweise zum Verfahren .....</b>	<b>9</b>

## **Anlage**

**Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ostheim v.d.Rhön vom 11.05.2021**

**Verfasserin: Miriam Glanz, Landschaftsarchitektin**

## **A. Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **A.1 Planungsanlass**

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. Außerdem ist eine städtebauliche Ordnung wie auch die Ausbildung eines klaren Ortsrandes notwendig, die Erschließung der Fläche ist insgesamt verbesserungswürdig. 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.

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.

Bereits am 31.07.2018 hat die Stadt Ostheim v.d.Rhön die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Ostheim – Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2018 öffentlich bekannt gemacht. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde nun ergänzt und die Abgrenzung angepasst („Bebauungsplan Ostheim Süd – Teil 1“). Die Aufstellung des Bebauungsplanes Ostheim Süd – Teil 1 stellt nun den ersten Schritt zur planungsrechtlichen Ordnung des Bereiches Ostheim Süd dar. Es sollen Gewerbegebiete und Dorfgebiete sowie eine Ortsrandeingrenzung festgesetzt werden.

Die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes entsprechen in Teilbereichen nicht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans, daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

### **A.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches**

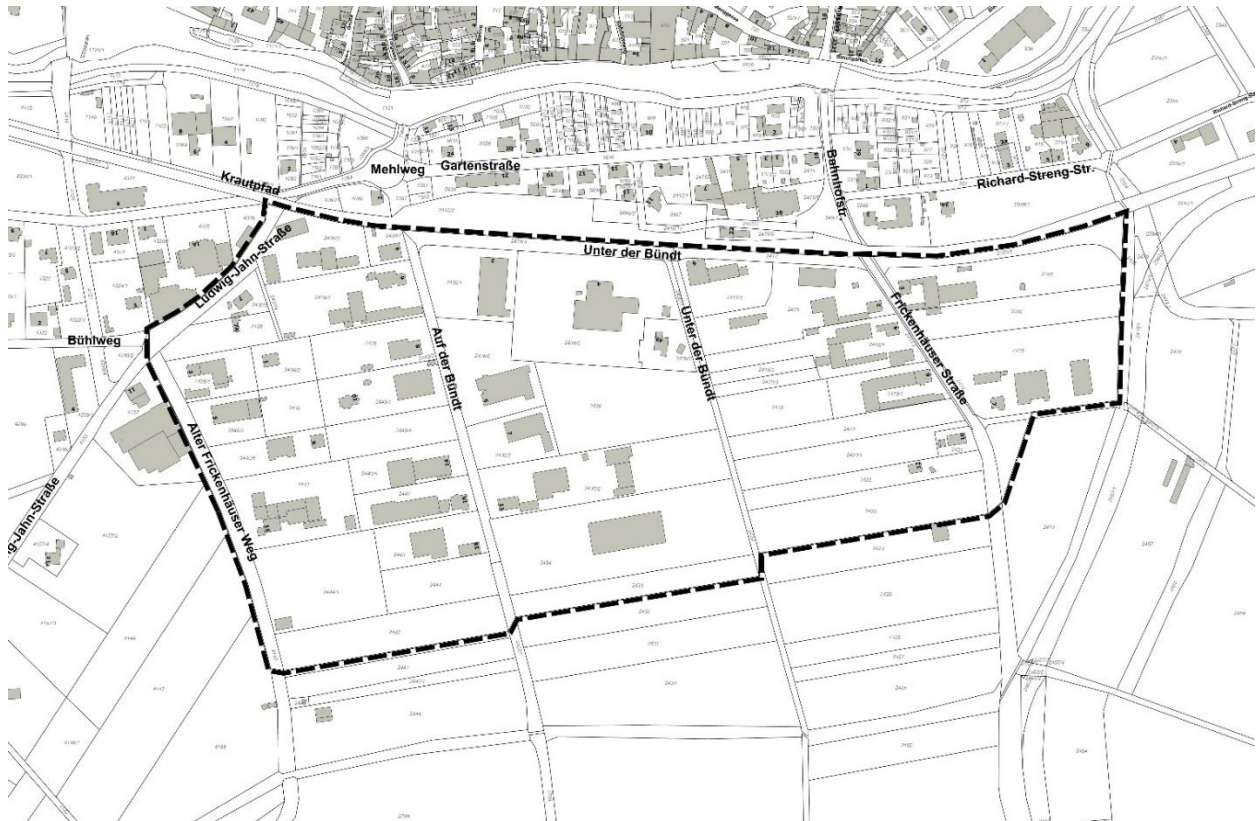
Der Geltungsbereich der Änderung erstreckt sich über die (Teil)Flächen folgender Flurnummern: Flurstücke Nrn. 2355, 2356, 2355/1, 2410, 2411, 2412 (Teilfläche), 2413 (Teilfläche), 2414, 2414/2, 2416/3, 2417, 2417/1, 2418, 2418/1, 2418/2, 2418/3, 2419, 2419/1, 2420, 2420/1, 2421, 2422, 2423, 2429 (Teilfläche), 2433, 2434, 2435/2, 2436, 2436/1, 2436/22436/6, 2436/7, 2436/8, 2436/3, 2437, 2437/1 (Teilfläche); 2438, 2438/3, 2438/4, 2438/5, 2438/7, 2438/1, 2439, 2439/1, 2439/2, 2440, 2440/1, 2440/2, 2440/3, 2440/4, 2440/5, 2440/6, 2441, 2442, 2443, 2444, 2444/1, 2445, 4145, 4158 (Teilfläche).

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 20,59 ha. Er liegt im südlichen Stadtgebiet und ist von der historischen Altstadt durch die Streu und die Bahnlinie der Streutalbahn (Museumsbahn) abgegrenzt.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Bahnlinie und die Straße Unter der Bündt

- im Westen durch die Straßen Alter Frickenhäuser Weg und Ludwig – Jahn - Straße
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland)
- im Osten durch die Kreisstraße NES 35



Lageplan Änderungsbereich, o.M.

### A.3 Bisherige Darstellung im FNP

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostheim stellt das Gebiet im Nordwesten als gemischte Baufläche und südlich und östlich daran angrenzend als gewerbliche Fläche dar. Der Süden und Osten des Änderungsbereiches werden im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



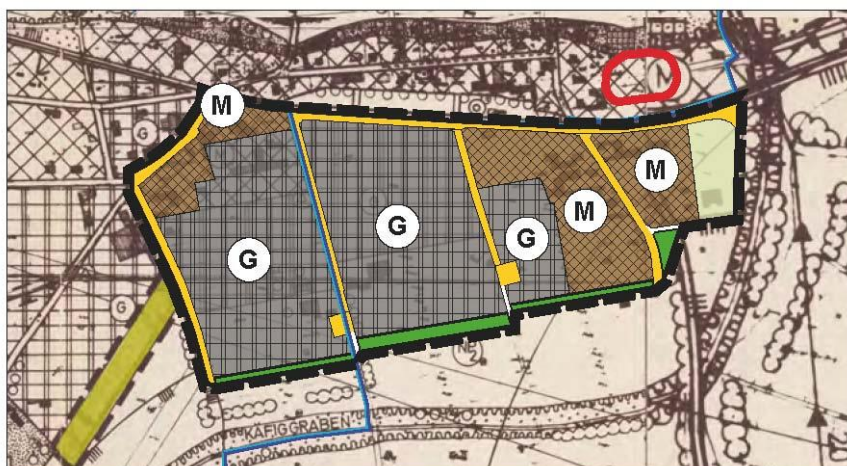
Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und Änderungsbereich

#### A.4 Beabsichtigte Darstellung im FNP

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden zwei mögliche Planungsvarianten für den Änderungsbereich aufgezeigt. Dies betrifft vorrangig die mögliche Ergänzung der Straßenerschließung der Bauflächen als auch die Art der Nutzung der noch unbebauten Flächenpotenziale. Dies ist auch der Tatsache geschuldet, dass erst nach Vorlage eines Lärmgutachtens eine abschließende Aussage über die mögliche Art der baulichen Nutzung in Teilbereichen getroffen werden kann.

##### Variante 1

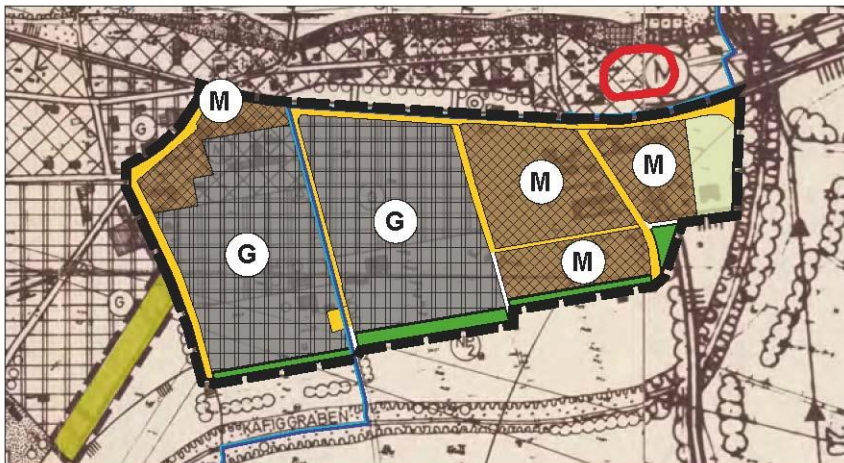
- Darstellung von gewerblicher Baufläche, einschließlich des noch unbebauten Bereichs beidseitig der Straße Unter der Bündt
- Darstellung gemischter Baufläche entsprechend der bestehenden Nutzungen an der Ludwig-Jahn-Straße und der Frickenhäuser Straße
- Darstellung der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen
- Darstellung der Ortsrandeingrünung
- Darstellung des östlichen Ortrandes als Fläche für die Landwirtschaft



Beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplans Variante 1

### Variante 2

- Darstellung von gewerblicher Baufläche, einschließlich des noch unbebauten Bereichs westlich der Straße Unter der Bündt
- Darstellung gemischter Baufläche entsprechend der bestehenden Nutzungen an der Ludwig-Jahn-Straße und der Frickenhäuser Straße bis zur Straße Unter der Bündt
- Darstellung der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen
- Darstellung der Ortsrandeingrünung
- Darstellung des östlichen Ortrandes als Fläche für die Landwirtschaft



Beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplans Variante 2

### **A.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Anbindung an das Straßennetz ist über die Straße Unter der Bündt gegeben. Die Straßenerschließung im Änderungsbereich muss noch erweitert werden.

Die bestehende Bebauung ist an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden und muss nur in Teilbereichen innerhalb des Gebietes noch ergänzt werden.

### **A.6 Immissionsschutz**

Der Schallimmissionsschutz (Gewerbelärm) sowie der Schutz vor Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung überprüft.

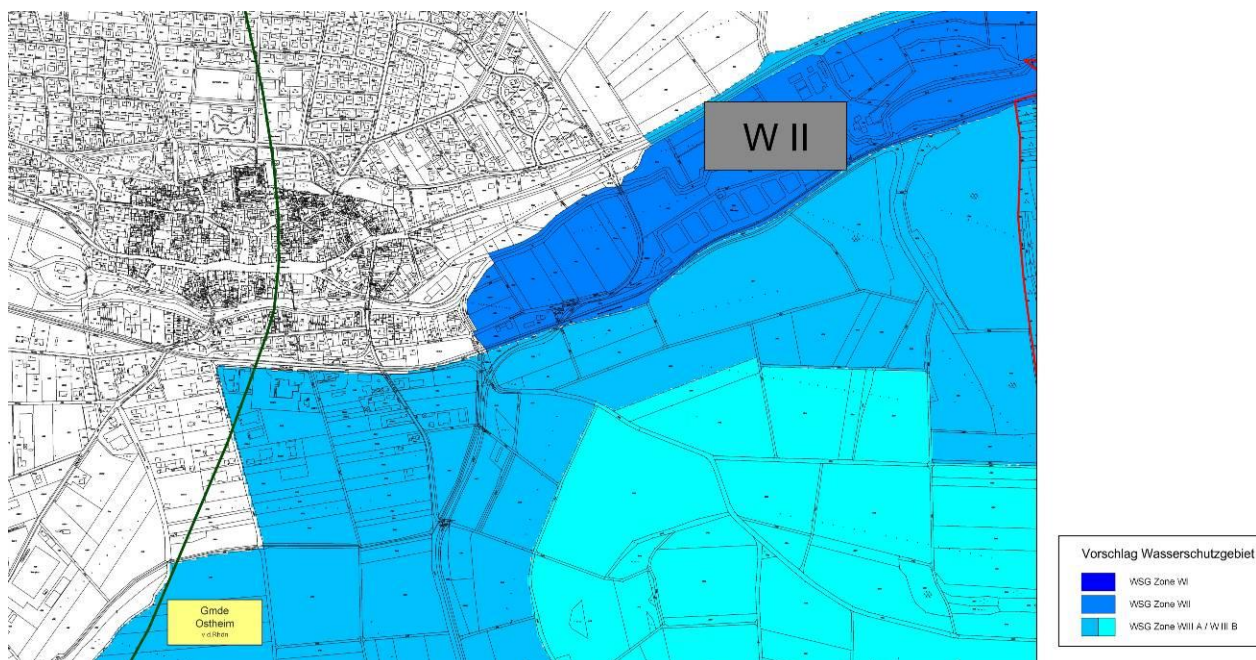
### **A.7 Natur und Landschaft, Umweltprüfung**

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und in das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ostheim integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht dar; dieser ist Anlage zur Begründung.

### A.8 Wasserschutzgebiet

Für die Trinkwasserversorgung des Wasserzweckverbandes „Mellrichstädter Gruppe“ soll ein gemeinsames Wasserschutzgebiet festgesetzt werden. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans liegt teilweise innerhalb dieses geplanten Trinkwasserschutzgebietes.

Der Stadt Ostheim liegt ein Entwurf für die Verordnung aus dem Jahr 2018 vor, nach aktuellen Informationen liegt der Änderungsbereich in der weiteren Schutzzone IIIB. Hier gelten Auflagen für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, Stallungen, Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle und Silagesickersaft sowie ortsfeste Anlagen zur Garfutterbereitung. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist in der weiteren Schutzzone IIIB zulässig.



Abgrenzung des geplanten Wasserschutzgebietes (Ausschnitt). Quelle: Stadt Ostheim

### A.9 Flächenbilanz

	Bestand	Variante 1		Variante 2	
		Planung	Veränderung	Planung	Veränderung
Gewerbliche Baufläche	6,22 ha	12,04 ha	+5,82 ha	10,78 ha	+4,56 ha
Gemischte Baufläche	2,15 ha	4,97 ha	+2,82 ha	6,19 ha	+4,04
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1,82 ha	1,97 ha	+0,15 ha	2,01 ha	+0,19
Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	---	0,87 ha	+0,87 ha	0,87 ha	+0,87 ha
Landwirtschaftliche Nutzfläche	10,4 ha	0,74 ha	-9,66 ha	0,74 ha	-9,66 ha
<b>Geltungsbereich (Summe)</b>	<b>20,59 ha</b>	<b>20,59 ha</b>	<b>---</b>	<b>20,59 ha</b>	<b>---</b>



## B. Hinweise zum Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Ostheim hat am 13.04.2021 die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ostheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Am Änderungsverfahren wurden mit Schreiben vom ..... folgende Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie mit Schreiben vom ..... nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt a.d. Saale
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Bayerische Rhöngas GmbH, Bad Neustadt a.d. Saale
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
- UNESCO-Biosphärenreservat Rhön, Bayerische Verwaltungsstelle Oberelsbach
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nürnberg
- Bund Naturschutz in Bayern, Nürnberg
- DB Service Immobilien GmbH, Nürnberg
- Deutsche Post AG, Nürnberg
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Bamberg
- Handwerkskammer für Unterfranken, Schweinfurt
- Industrie- und Handelskammer, Würzburg
- Kreisheimatpfleger Stefan Kritzer, Heustreu
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Hilpoltstein
- Regionaler Planungsverband Main Rhön, Bad Kissingen
- Staatliches Bauamt Schweinfurt
- Bayernwerk AG Unterfranken, Würzburg
- Vermessungsamt Bad Kissingen, Außenstelle Bad Neustadt a.d.Saale
- Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- Wasserzweckverband Willmars, Ostheim v.d. Rhön
- Wasserzweckverband Rother Gruppe, Fladungen
- Abwasserzweckverband Obere Streu, Fladungen
- Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz, Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Augsburg
- E.ON Netz GmbH, Bayreuth
- Immobilien Freistaat Bayern, München
- Eisenbahnbundesamt Außenstelle Nürnberg

- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regierung von Unterfranken, Katastrophenschutz, Würzburg
- Regierung von Unterfranken, Höhere Naturschutzbehörde, Würzburg
- Landratsamt Rhön Grabfeld, Wasserrecht, Bad Neustadt a.d. Saale
- Landratsamt Rhön Grabfeld, Kreisplanung, Bad Neustadt a.d. Saale
- Landratsamt Rhön Grabfeld, Tiefbau, Bad Neustadt a.d. Saale
- Landratsamt Rhön Grabfeld, Umweltamt, Bad Neustadt a.d. Saale
- Landratsamt Rhön Grabfeld, Baurecht, Bad Neustadt a.d. Saale
- Landratsamt Rhön Grabfeld, Gesundheitsamt, Bad Neustadt a.d. Saale
- Landratsamt Rhön Grabfeld, Hochbau, Bad Neustadt a.d. Saale
- Landratsamt Rhön Grabfeld, Amt für Jugend, Familie und Senioren, Bad Neustadt a.d. Saale
- Landratsamt Rhön Grabfeld, Katastrophenschutz, Feuerwehren, Bad Neustadt a.d. Saale
- Landratsamt Rhön Grabfeld, Naturschutz, Bad Neustadt a.d. Saale
- Landratsamt Rhön Grabfeld, Staatliches Schulamt, Bad Neustadt a.d. Saale
- Landratsamt Rhön Grabfeld, Technischer Immissionsschutz, Bad Neustadt a.d. Saale
- Katholisches Pfarramt Ostheim v.d.Rhön
- Evang.-Luth. Pfarramt Ostheim v.d.Rhön
- Überlandwerk Rhön GmbH, Mellrichstadt
- Vermessungsamt, Bad Neustadt a.d. Saale
- Straßenbauamt Schweinfurt
- Wehrbereichsverwaltung Süd, München
- Gemeinde Nordheim v.d.Rhön, VGem Fladungen
- Stadt Mellrichstadt

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem ..... und dem ..... und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem ..... und dem ..... durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung wurde mit Beschluss der Stadt Ostheim vom ..... festgestellt.