

Stadt Ostheim v.d.Rhön

Bebauungsplan „Ostheim Süd – Teil 1“

Begründung

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

www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:

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

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

aufgestellt: 11.05.2021

geändert: 21.03.2022

redaktionell

geändert 16.06.2023

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A. Begründung des Bebauungsplans	4
1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans	4
2. Planungsrechtliche Situation	4
3. Umweltprüfung in der Bauleitplanung	6
4. Lage des Gebietes und angrenzende Nutzungen	6
5. Größe des Gebietes, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
6. Beschaffenheit des Plangebietes, bestehende Nutzungen	7
7. Städtebauliches Konzept	9
8. Einzelhandelsgutachten	14
9. Art der baulichen Nutzung	17
10. Maß der baulichen Nutzung	17
11. Bauweise und überbaubare Flächen	17
12. Ver- und Entsorgung	18
13. Untersuchung der Geruchsimmissionen	19
14. Immissionsschutz	20
15. Denkmalschutz / Landschaftsbild	21
16. Wasserschutzgebiet	23
17. Örtliche Bauvorschriften	23
18. Flächenbilanz	24
B. Hinweise zum Aufstellungsverfahren	24

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Ostheim Süd – Teil 1“ einschließlich spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom 16.06.2023

Bestehend aus: Begründung, Plan 1: Bestandsaufnahme, Plan 2: Bewertung hinsichtlich Kompensationsbedarf

Verfasserin: Miriam Glanz, Landschaftsarchitektin, Leutershausen

Anlage 2

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Ostheim Süd Teil 1“ vom 16.06.2023

Verfasserin: Miriam Glanz, Landschaftsarchitektin, Leutershausen

Anlage 3

Untersuchung der Geruchimmissionen Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg (Berichtsnummer Y0882.002.01.001 vom 09.12.2022)

Anlage 4

Untersuchung der Anforderungen an den Schallschutz für den Gesamtbereich Ostheim-Süd, Büro Wölfel Ingenieure, Höchberg (Bericht Nr. Y0882.0001.01.001 vom 21.02.2023)

A. Begründung des Bebauungsplans

1. Anlass und Ziel 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. Außerdem ist eine städtebauliche Ordnung wie auch die Ausbildung eines klaren Ortsrandes notwendig, die Erschließung der Fläche ist insgesamt verbesserungswürdig. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist das Potenzial für Neuansiedlungen gering. Deshalb 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.

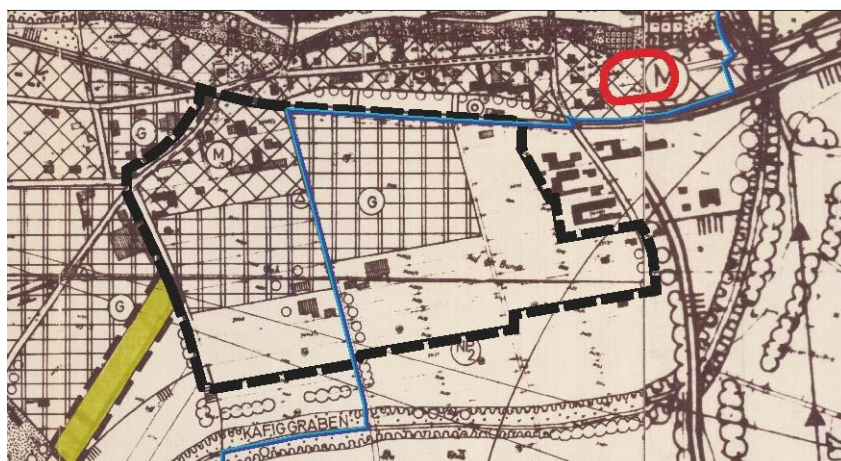
Ziel des Ordnungs- und Entwicklungskonzepts ist es, Innenentwicklungspotenziale zu erkennen und zu nutzen und den Bereich neu zu ordnen und zu entwickeln. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Ostheim Süd – Teil 1 stellt nun den ersten Schritt zur planungsrechtlichen Ordnung des Bereiches Ostheim Süd dar.

Ziel des Bebauungsplanes 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.

2. Planungsrechtliche Situation

Die Stadt Ostheim v.d.Rhön hat am 31.07.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Ostheim – Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2018 öffentlich bekannt gemacht. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.04.2021 ergänzt und aktualisiert (Aufstellung des Bebauungsplanes „Ostheim Süd – Teil 1“, Aktualisierung der Abgrenzung) sowie – gemäß § 8 Abs. 3 BauGB – parallel die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

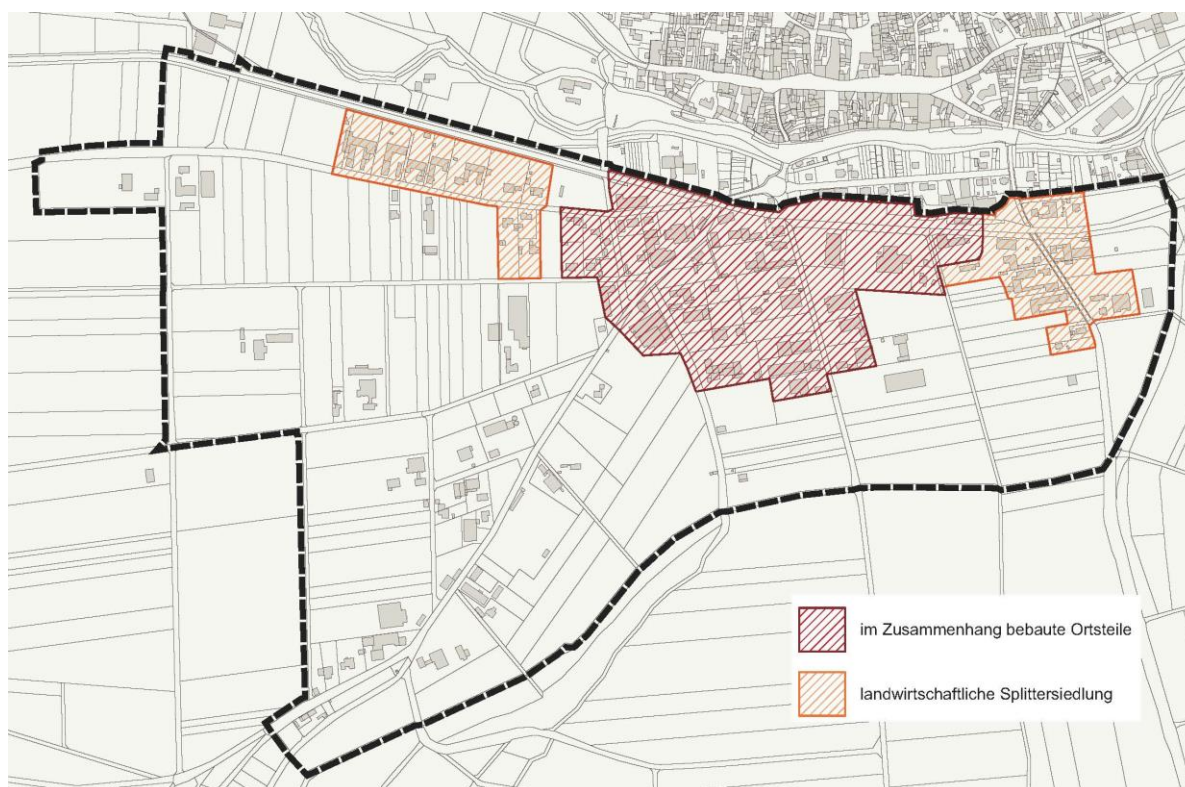
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich im Nordwesten als gemischte Baufläche und südlich und östlich daran angrenzend als gewerbliche Fläche dar. Der Süden und Osten des Geltungsbereiches werden im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.



Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und Änderungsbereich

Da es für den gesamten Bereich Ostheim Süd keine Bebauungspläne gibt, handelt es sich um einen unbeplanten Bereich. Im nördlichen Bereich des Gesamtgebietes besteht ein Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, während vor allem der südwestliche Bereich entlang der Ludwig-Jahn-Straße dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzurechnen ist.

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Ostheim Süd Teil 1 bildet die Bebauung einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34, der auch einzelne Baulücken miteinschließt, an dessen südlichen und östlichen Rand einzelne landwirtschaftlichen Nebengebäude oder bauliche Anlagen liegen, die bereits im Außenbereich liegen. Im südlichen und in geringem Umfang auch im östliche Randbereich werden bisherige Außenbereichsflächen überplant.



Gesamtgebiet Entwicklungskonzept Ostheim Süd mit Einstufung des Bebauungszusammenhangs.
(Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

3. Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme wurde die Behandlung der umweltschützerischen Belange im BauGB 2004 (EAGBau) neu geregelt. Demnach sollen die umweltrelevanten Belange des Bebauungsplanverfahrens in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zusammengefasst und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorgelegt werden.

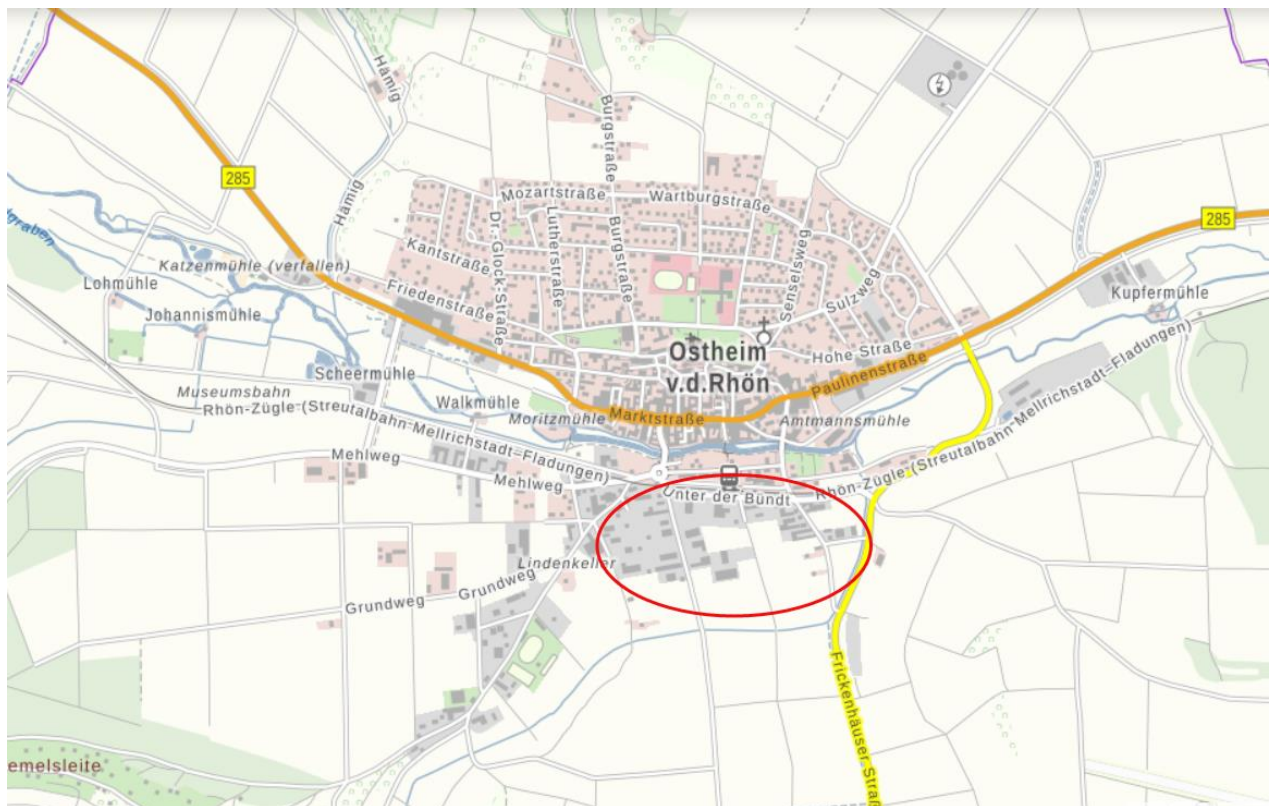
Der Umweltbericht ist als Anlage dieser Begründung angefügt.

4. Lage des Gebietes und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich liegt im südlichen Stadtgebiet und ist von der historischen Altstadt durch die Streu und die Bahnlinie der Streutalbahn (Museumsbahn) abgegrenzt.

Der Planungsbereich umfasst ca. 16,6 ha und 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 landwirtschaftliche Bebauung entlang der Frickenhäuser Straße bzw. der Kreisstraße NES 35



Lage des Gebietes (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 1996 – 2007 EADS Deutschland GmbH)

5. Größe des Gebietes, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt ca. 16,6 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 2416/3, 2417 (Teilfläche), 2417/1, 2418 (Teilfläche), 2418/1 (Teilfläche), 2418/2, 2418/3, 2419, 2420 (Teilfläche), 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 Flächen befinden sich, ausgenommen der öffentlichen Straßengrundstücke) weitgehend im Privateigentum.

6. Beschaffenheit des Plangebietes, bestehende Nutzungen

Der Geltungsbereich stellt sich hinsichtlich der Flächen- und Gebäudenutzung sehr vielfältig dar. Aussiedlerhöfe und landwirtschaftliche Betriebe verbinden sich mit neueren Gewerbebetrieben, Einzelhandelsnutzungen, Wohnhäusern und freien Grundstücken zu einer Gemengelage. Nach Süden hin liegen vermehrt freie Grundstücke, die als Acker- oder Weideflächen genutzt werden.

Das Gelände steigt von Nordwesten (Bahnlinie) nach Süden hin um ca. 10 m von ca. 299 m ü. NN auf 309 m ü. NN an. Ein Tiefpunkt liegt im Nordosten des Geltungsbereichs mit 294 m ü. NN.

Im Geltungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.



Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: Stadt Ostheim)

Zwischen den Straßen Unter der Bündt in der Mitte des Gebietes und dem Alten Frickenhäuser Weg an der westlichen Geltungsbereichsgrenze haben sich zahlreiche gewerbliche Nutzungen im Bereich Produktion, Handwerk und Handel (z.B. Landmaschinen, Flugzeugbau, Fliesenfachgeschäft, Kfz – Betrieb) angesiedelt. Auf den teilweise sehr großen Grundstücken befinden sich oft verschiedenen Nutzungen wie Gewerbebetriebe und Betriebsleiterwohnung aber auch private Pferdehaltung oder eigenständige Wohngebäude. Auf der Bündt gibt es einen Lebensmittel- und einen Getränkemarkt, der gut frequentiert ist und viele Kunden ins Gebiet zieht. Ein ehemaliger Lebensmittelmarkt Auf der Bündt steht leer.



Gewerbebetriebe und Lebensmittelmarkt Auf der Bündt

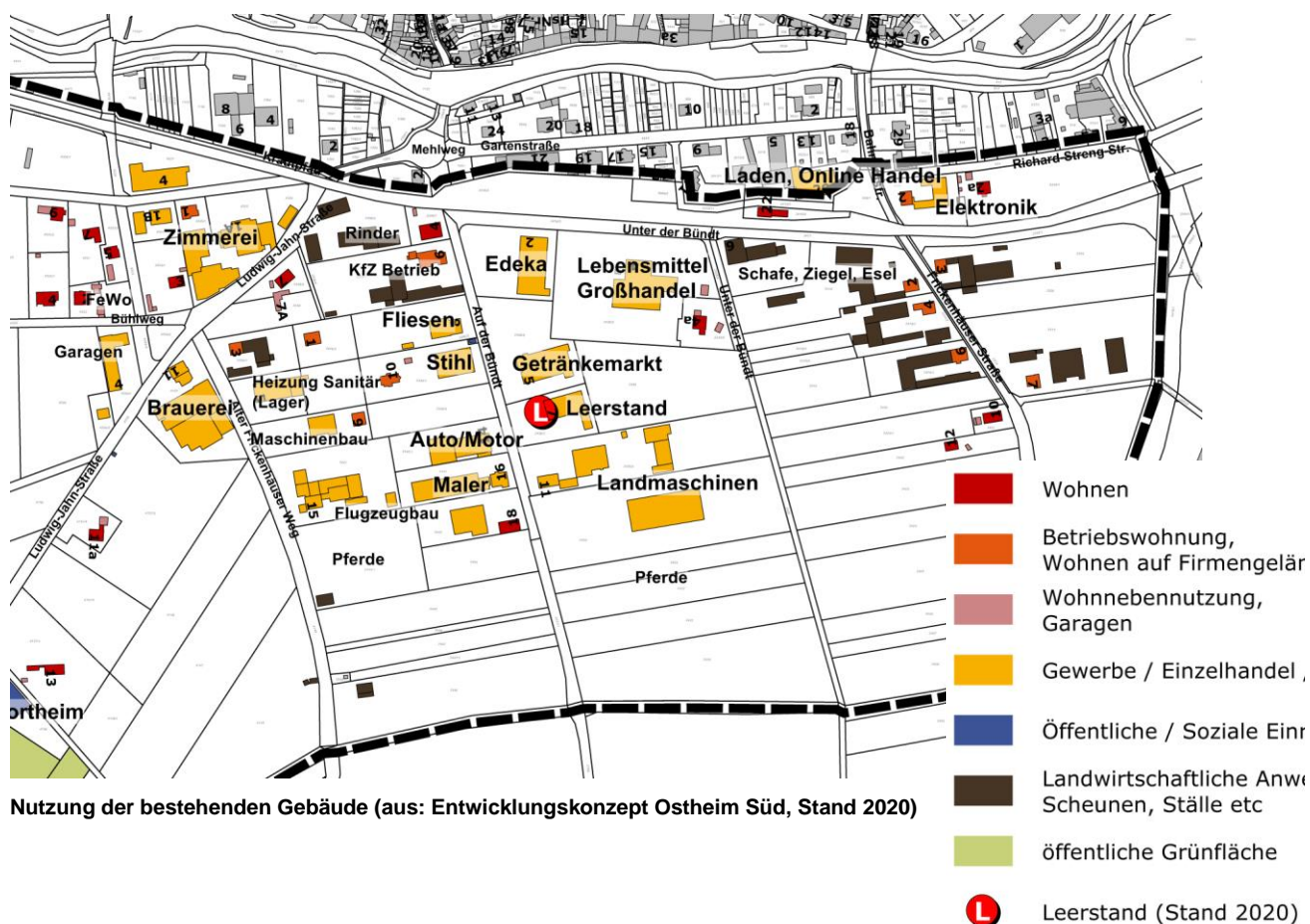
Die Ludwig – Jahn – Straße im Nordwesten des Geltungsbereiches hat durch die verschiedenen, im Vergleich zum Gewerbegebiet Auf der Bündt / Unter der Bündt diverseren und kleinteiligeren Nutzungen den Charakter eines Dorfgebietes. Hier befinden sich Wohngebäude und Gewerbebetriebe sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung. Die Straße ist einseitig mit Laubbäumen (Linde, Ahorn) bestanden.



Übergang in die freie Landschaft am südlichen Gebietsrand



Wohnen in der Ludwig - Jahn – Straße, Baumbestand



Eine umfassende Beschreibung der Naturausstattung und des Umweltzustandes im Geltungsbe-
reich erfolgt im Grünordnungsplan sowie dem Umweltbericht, die als Anlage der Begründung
angefügt sind.

7. Städtebauliches Konzept

7.1 Entwicklungskonzept

Ziele des als Maßnahme aus dem ISEK entstandene Entwicklungskonzept für den Bereich
Ostheim Süd sind:

- die Nutzung des Innenentwicklungspotenzials und Vermeidung von Außenentwicklung,
- die Neuordnung und Entwicklung des Bereichs,
- die Abgrenzung und landschaftliche Einbindung des Siedlungsbereichs,
- die Verbesserung der Erschließung,
- die Weiterentwicklung der Stadt Ostheim v.d.Rhön als Gewerbestandort.

Scoping

Im Zuge der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes wurde im Rahmen eines Scopingtermins
am 03.06.2019 bereits vor Einleitung eines förmlichen Beteiligungsverfahrens im Zuge der Bau-
leitplanung die wesentlichen bauplanungsrechtlichen Fragestellungen und öffentlichen Belange
besprochen sowie die notwendigen Gutachten angestoßen.

Aus diesem Scopingtermin ergab sich die Abgrenzung des zukünftigen Siedlungsbereichs (Innenbereich / Außenbereich), wie auch die Gliederung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Zudem wurde die stufenweise Aufstellung von Bebauungsplänen besprochen. Zum Naturschutz und Grünordnung wurden neben den Themen Artenschutz, mögliche Kompensationsmaßnahmen und der Nähe zu den FFH Gebieten die Ausbildung eines Siedlungsrandes mit Eingründungsverpflichtungen festgelegt. Hinsichtlich der Landwirtschaftlichen Emissionen (Tierhaltung) wurde auf die notwendigen Emissionsradien hingewiesen, eine genaue Ermittlung der Radien kann jedoch erst im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgen. Auch muss eine Untersuchung des bestehenden Anlagenlärms mit Aussagen zu den möglichen Nutzungen auf den noch freien Flächen erfolgen. Die Ergebnisse der entsprechenden Gutachten sind in den Ziffer 13 und 14 dargelegt.

Über den aktuellen Verfahrensstand des geplanten Trinkwasserschutzgebietes wurde informiert.

Befragung der ansässigen Landwirte und Gewerbetreibenden

Zur Berücksichtigung der Belange der ansässigen Landwirte fand am 25.06.2020 ein Informationsgespräch statt, zu dem die Landwirte im Untersuchungsbereich eingeladen waren. Mit der Einladung wurden Fragebögen verschickt, in denen die Belange der Landwirte erfasst wurden. Die Planungsbüros Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim und Miriam Glanz, Leutershausen informierten über die bisherigen Planungen und erörterten mit den Anwesenden die Themen bestehenden Aussiedlerhöfe, Vorhandenen Tierhaltung und deren künftige Entwicklung, Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung sowie die Ausgestaltung des zukünftigen Ortsrandes.

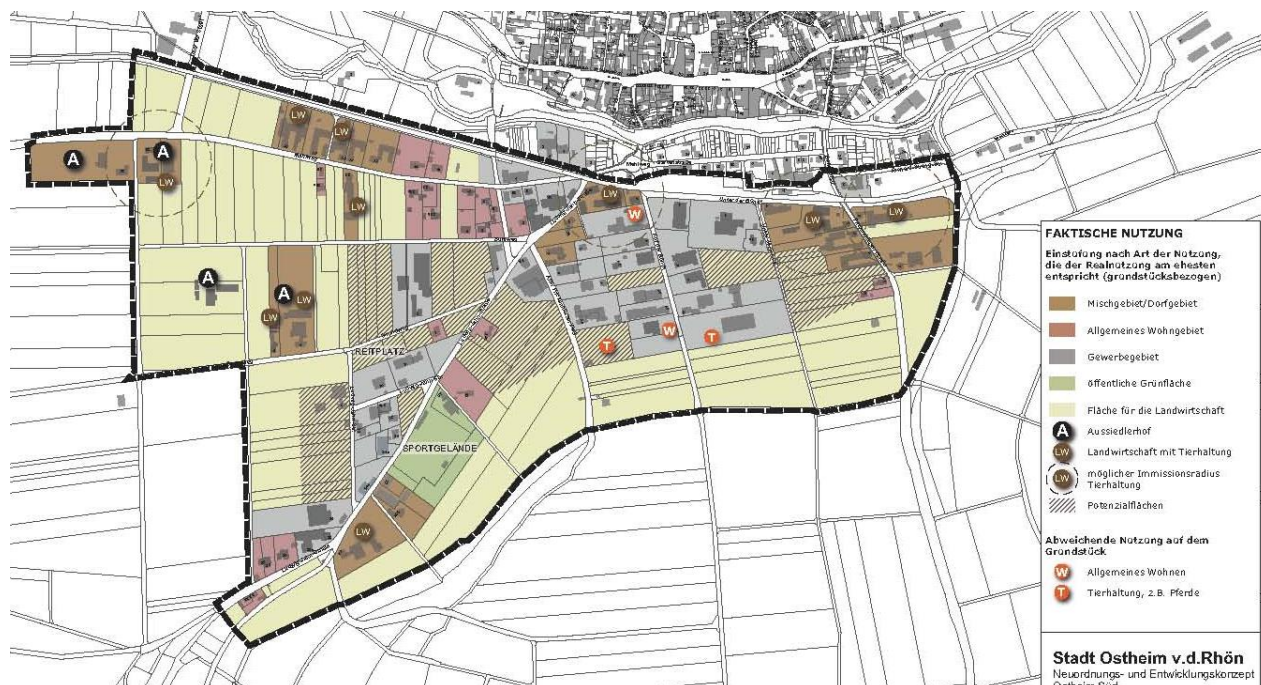
Zur Berücksichtigung der Belange der ansässigen Gewerbebetriebe fand am 22.07.2020 ein Informationsgespräch statt, zu dem die Gewerbetreibenden im Untersuchungsbereich eingeladen waren. Mit der Einladung wurden Fragebögen verschickt, in denen die Belange der Gewerbetreibenden erfasst wurden. Die Planungsbüros Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim und Miriam Glanz, Leutershausen informierten über die bisherigen Planungen und erörterten mit den Anwesenden die Themen mögliche Konflikte mit anderen Nutzungen (Einschränkungen oder Beeinträchtigungen), Bedarf nach Erweiterungsflächen sowie die Qualität der Erschließung und notwendiger Verbesserungsbedarf. Zudem wurden Vorschläge für weitere Verbesserungen im Gebiet diskutiert.

Zielkonzept

Ergebnis des Entwicklungskonzeptes Ostheim Süd ist ein Zielplan, auf dem folgende Zielaussagen für den Bereich verortet werden:

- Erhalt der Aussiedlerhöfe und landwirtschaftlichen Hofstellen
- Ausbau bzw. Verbesserung der Umgehung der Altstadt für den Schwerverkehr
- Ergänzen der bestehenden Erschließungsstraßen, Verbesserung der Gesamterschließung des Gebietes (Durchfahrtsmöglichkeiten)
- Schaffen eines definierten Ortsrandes und somit Einbettung des Gebietes in die Landschaft
- Erhalt von vorhandenen Grünstrukturen wie Bäumen und Baumgruppen sowie Hecken und Feldgehölzen
- Langfristige Umsetzung der Ordnung des Gebietes durch die Aufstellung von Bebauungsplänen für Teilflächen
- Planungssicherheit für die bestehenden Nutzungen sowie Sichern von Erweiterungsmöglichkeiten

- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Abschnittsweise Umsetzung



Faktische Nutzung (Stand März 2021)

Aus der Bestandsanalyse des Entwicklungskonzeptes, den Ergebnissen des Scopingtermin, der Befragungen und sonstigen Erkenntnissen wurde für den ersten Teilbereich des Gebiets Ostheim Süd der Bebauungsplan „Ostheim Süd – Teil 1“ entwickelt.

7.2 Konzeptvarianten

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden zwei mögliche Konzeptvarianten für das Gebiet Ostheim Süd – Teil 1 aufgezeigt. Diese betrafen vorrangig die mögliche Ergänzung der Straßenerschließung der Bauflächen als auch die Art der Nutzung der noch unbebauten Flächenpotenziale.

Nach der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Gutachten zu den Themen landwirtschaftlichen Emissionen (siehe Kap. 13) sowie Lärm (Siehe Kap.14) wird der Bebauungsplanentwurf auf Grundlage der ersten Variante, jedoch mit reduziertem Geltungsbereich weiterentwickelt.

Variante 1 (Vorentwurf)



- Ausweisung eines Gewerbegebietes südöstlich der Straße Unter der Bündt
- Verbesserung der Erschließung durch das Schaffen von Wendemöglichkeiten: Wendebereich am Ende der Straßen Auf der Bündt und Unter der Bündt
- Fortführung der Wege südlich der Wendemöglichkeiten als landwirtschaftliche Wirtschaftswege
- Ausbau und ggf. Verbreiterung Unter der Bündt notwendig

Variante 2 (Vorentwurf)



- Ausweisung eines Dorfgebietes östlich der Straße Unter der Bündt bzw. südlich des neuen Straßenbügels
- Verbesserung der Erschließung durch das Schaffen von Wende- bzw. Durchfahrtsmöglichkeiten am Ende der Straßen Auf der Bündt (Wendehammer) und Unter der Bündt (Straßenbügel mit Anschluss an die Frickenhäuser Straße).
- Fortführung der Wege südlich der Wendemöglichkeiten bzw. in Verlängerung des Straßenbügels Unter der Bündt als landwirtschaftliche Wirtschaftswege
- Straßenneubau sowie Ausbau und ggf. Verbreiterung Unter der Bündt notwendig

7.3 Bedarfsnachweis

Für die Stadt Ostheim v. d. Rhön lässt sich aufgrund der vorhandenen Beschäftigten (779 im Jahr 2021) nach der GIFPRO-Methode ein Bedarf an etwa 2,1 ha Nettogewerbefläche ermitteln.

Ostheim v.d. Rhön ist im Regionalplan Main-Rhön als Grundzentrum ausgewiesen, das mit dem Entwurf der 8. Verordnung zur Änderung des Regionalplans (Beschluss des Planungsausschusses des Regionalen Planungsverbands vom 23.11.2022) den Zusatz „Räumliche Erweiterung des Nahbereichs“ erhalten wird. Der Nahbereich umfasst die Gemeinden Willmars mit aktuell (2021) 565 Einwohnern und Sondheim v. d. Rhön mit 906 Einwohnern, insgesamt 1.471 Einwohnern.

In den Grundzentren der Region soll das bestehende Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches dauerhaft vorgehalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden, in enger Kooperation mit den Gemeinden ihres Nahbereichs. Gleichzeitig soll die Siedlungsentwicklung in der Region insbesondere auf die Zentralen Orte ausgerichtet werden.

Vor diesem Hintergrund sind für die Stadt Ostheim v. d. Rhön verstärkte Anstrengungen erforderlich, um der ihr zugedachten Rolle in der Raumstruktur gerecht zu werden. Die Stadt ist weiterhin von einer sinkenden Einwohnerzahl betroffen (-1,9 % in den vergangenen 5 Jahren; -11,3 % seit dem Jahr 2000), ebenso von einer stark voranschreitenden, überdurchschnittlichen Überalterung (Durchschnittsalter 2021 = 47,7 Jahre gegenüber 42,0 Jahre im Jahr 2000) sowie von deutlichen Sterbeüberschüssen (97 Personen im 5-Jahres-Zeitraum 2017-2021). Der Jugendquotient ist von 37,0 im Jahr 2000 auf 30,0 im Jahr 2021 gesunken. Somit ist mit einer sinkenden Nachfrage zu rechnen, die die Daseinsvorsorge gefährdet, sowie ein sinkendes Potenzial an erwerbsfähiger Bevölkerung, um die Daseinsvorsorge am Leben zu halten.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, ausreichend Flächen für wirtschaftliche Tätigkeit bereitzuhalten, mittels derer sich jüngere Bevölkerungsanteile in der Gemeinde etablieren können, gut lokal bzw. in der Region verankert. Deshalb wird ausgehend vom berechneten Gewerbeflächenbedarf ein Bedarfszuschlag von 80% zugrunde gelegt. Dies entspricht 1,7 ha. Somit ergibt sich ein Gewerbeflächenbedarf von insgesamt 3,8 ha netto für einen Prognosezeitraum von 15 Jahren.

In den Gewerbegebieten gibt es folgende Potenzialflächen, die unmittelbar bebaut oder genutzt werden könnten:

Ostheim Süd: 1 Baulücke ca. 0,31 ha

Ostheim Süd: 1 Leerstand, ca. 0,27 ha

Urspringen: 1 Baulücke, ca. 0,05 ha

Somit bestehen Potenziale im Gesamtumfang von ca. 0,63 ha. Diese befinden sich alle in Privateigentum und sind daher nicht unmittelbar verfügbar. Für den Prognosezeitraum von 15 Jahren wird von einer Aktivierungsquote von 50% ausgegangen. Darüber hinaus gibt es im Bereich

Ostheim-Süd ein Nachverdichtungspotenzial von etwa 3,43 ha. Die gewerblichen und landwirtschaftlichen Grundstückseigentümer wurden im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Ostheim Süd schriftlich befragt und es wurden Erörterungsgespräche durchgeführt. Hierbei wurden die Entwicklungsabsichten der Betriebe sowie auch die Verwendungsabsichten der Grundstücke abgefragt. Als Ergebnis konnte festgehalten werden, dass die noch freien Grundstücksteile für eigenen Erweiterungen vorgehalten werden und nicht für Dritte zur Verfügung stehen.

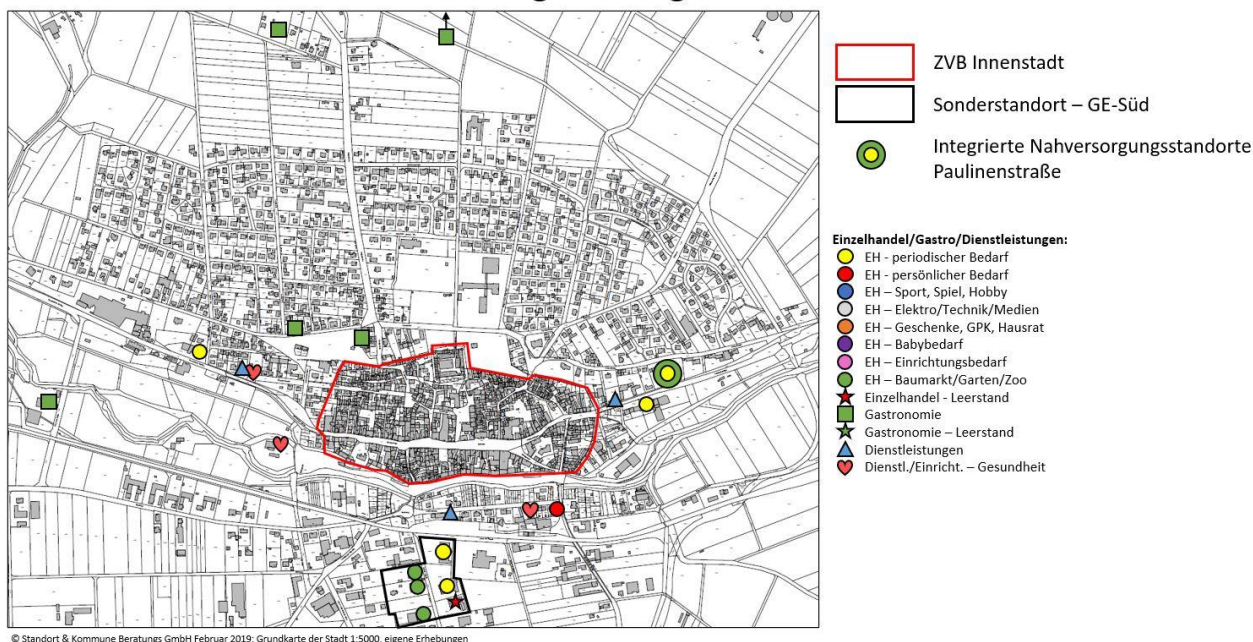
Somit ergibt sich nachfolgende Begründung des Bauflächenbedarfs:

Einem Gewerbeflächenbedarf von 3,8 ha stehen lang- bis mittelfristig aktivierbare Gewerbeflächenpotenziale von 0,32 ha gegenüber. Daraus ergibt sich ein Neuausweisungsbedarf von ca. 3,5 ha. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ostheim Süd sind bisher unbebaute Grundstücksflächen im Umfang von 3,8 ha als Gewerbegebiet festgesetzt, darunter eine bereits als Flächenpotenzial erfasste Baulücke mit einer Größe von 0,31 ha. Somit umfasst der Bebauungsplan eine Neuausweisung von 3,49 ha Gewerbegebiet, was dem Bedarf von 3,50 ha entspricht.

8. Einzelhandelsgutachten

Im Rahmen des ISEK wurde im April 2019 durch das Büro SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Fürth ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostheim erstellt. In diesem Gutachten wurde festgestellt, dass sich ein wesentlicher Teil der periodischen Bedarfssicherung im Bereich Ostheim Süd befindet (Lebensmittelvollsortimenter und Getränkemarkt des Filialisten EDEKA). Auch der weitere Einzelhandelsbesatz im südlichen Gewerbebereich konzentriert sich entlang der Straße Auf der Bündt. Durch die Trennung von der Innenstadt (Bahnlinie, Straße, Streu) ist von einer nicht integrierten Lage auszugehen. Im Zielkonzept des Einzelhandelsgutachtens wird der „Sonderstandort GE Süd“ als „Fachmarkttagglomeration mit Lebensmittelvollsortimenter in nicht integrierte Lage“ als Teil der schützenswerten wohnortnahen Grundversorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO vorgeschlagen. Zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen wurde eine Sortimentsliste mit Differenzierung von nachversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten für die Stadt Ostheim erstellt.

Sonderstandort – GE-Süd und übriges Stadtgebiet



Quelle: sk Standort Kommune, Fürth

Sortiment	Beurteilung	Begründung						
	Zentrenrelevanz	Ist-Belegung	Soll-Belegung	Frequenz/Nachfrage	Kaufanlass	Spez. Einzugsgebiet	Warentransport	
	■ Ja ■ Nahv. □ Nein	■ Ja □ Nein	■ Ja □ Nein	■ häufig □ selten	■ spontan □ gezielt	■ nein □ ja	■ Leicht □ Schwer	
Antiquitäten	■	■	■	□	□	□	■□	
Arbeitskleidung u. -schuhe (für Außenbereich)	■	■	■	□	□	■	■	
Baby- und Kinderbekleidung	■	□	■	■	■	■	■	
Badeinrichtung	□	□	□	□	□	□	□	
Bastelartikel	■	■	■	□	■□	■	■	
Bauelemente	□	□	□	□	□	□	□	
Baustoffe	□	□	□	□	□	□	□	
Beleuchtungskörper	■	■	■	□	□	■□	■□	
Bekleidung, Textilien	■	■	■	■	■□	■	■	
Beschläge	■	■	■	□	□	■□	■	
Bettwaren	■	■	■	□	□	■	■□	
Blumen/Schnittblumen	■□	■	■	■	■□	■	■	
Bodenbeläge	□	■	■	□	□	□	□	
Boote und Zubehör	□	□	□	□	□	□	□	
Brennstoffe	□	□	□	□	□	■	□	
Briefmarken	□	□	□	■	■□	■	■	
Bücher	■	■	■	■	■	■	■	
Büromöbel	□	□	□	□	□	□	□	
Campingartikel	□	□	□	□	□	■□	□	
Computer u. Zubehör	■	□	■	■	■□	■	■□	
Drogeriewaren	■□	□	■	■	■□	■	■	
Düngemittel	□	□	□	□	□	□	□	
Eisenwaren	■	■	■	□	□	■□	■	
Elektrogroßgeräte	■	■	■	□	□	■□	□	
Elektrowaren (kleinteilig)	■	■	■	□	□	■	■	
Elektroinstall. Material	□	□	□	□	□	■	□	
Erde	□	□	□	□	□	■	□	
Fahrräder u. Zubehör	■	□	■	□	□	■□	■□	
Feinmech. Erzeugnisse	□	□	□	□	□	□	■□	
Sortiment	Beurteilung	Begründung						
	Zentrenrelevanz	Ist-Belegung	Soll-Belegung	Frequenz/Nachfrage	Kaufanlass	Spez. Einzugsgebiet	Warentransport	
	■ Ja ■ Nahv. □ Nein	■ Ja □ Nein	■ Ja □ Nein	■ häufig □ selten	■ spontan □ gezielt	■ nein □ ja	■ Leicht □ Schwer	
Farben, Lacke	■	■	■	□	□	■	□	
Fenster	□	□	□	□	□	□	□	
Fliesen	□	□	□	□	□	□	□	
Fotogeräte, Fotowaren	■	□	■	■	■□	■	■	
Gardinen und Zubehör	■	■	■	□	□	■	■□	
Gartenartikel, -bedarf	□	□	□	□	□	■	■□	
Gartenhäuser	□	□	□	□	□	□	□	
Geschenkartikel	■	■	■	■	■	■	■	
Getränke	■□	■	■	■	■□	■	■□	
Gitter	□	□	□	□	□	□	□	
Glas	□	□	□	□	□	□	□	
Handy und Zubehör	■	□	■	■□	■□	■	■	
Haushaltswaren	■	■	■	■	■□	■	■□	
Haus-, Heimtextilien	■	■	■	□	□	■	■	
Herde und Öfen	□	□	□	□	□	□	□	
Hohl- und Stahlwaren	■	■	■	□	□	■	■	
Holz, Holzmaterialien	□	□	□	□	□	■□	□	
Hörgeräte	■	□	■	■□	□	□	■	
Installationsmaterial	□	□	□	□	□	□	□	
Keramik	■	■	■	■	■□	■	■	
Kfz und Zubehör	□	□	□	□	□	□	□	
Kleinkinder-, Babybedarf	□	□	□	□	□	□	■□	
Kohle	□	□	□	□	□	□	□	
Kosmetika	■□	□	■	■	■□	■	■	
Küchen	■	■	■	□	□	□	□	
Kunstgewerbe	■	□	■	■□	■□	■□	■□	
Kürschnerwaren	■	□	■	□	■□	■□	■	

Sortiment	Beurteilung			Begründung									
	Zentrenrelevanz			Ist-Belegung	Soll-Belegung	Frequenz/Nachfrage	Kaufanlass	Spez. Einzugsgebiet	Warentransport				
	■ Ja	■ Nahv.	□ Nein	■ Ja	□ Nein	■ häufig	□ selten	■ spontan	□ gezielt	■ nein	□ ja	■ Leicht	□ Schwer
Kurzwaren, Handarbeiten	■			■	■	■	■	■	□	■	□	■	■
Lebensmittelhandwerk	■	■		■	■	■	■	■	□	■	■	■	■
Leder-, Galanteriewaren	■			■	■	■	■	■	□	■	■	■	■
Lederbekleidung	■			□	■	■	■	■	□	■	■	■	■
Matratzen	□			□	□	□	□	□	□	■	■	□	□
Markisen	□			□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
Mineralölerzeugnisse	□			□	□	□	■	■	□	■	■	□	□
Möbel	□			□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
Modewaren	■			■	■	■	■	■	□	■	■	■	■
Motorräder	□			□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
Musikalienhandel	■			□	■	■	■	■	□	■	■	■	■
Nähmaschinen	□			□	□	□	□	□	□	□	□	■	□
Nahrungs-, Genussmittel	■	■		■	■	■	■	■	□	■	■	■	□
Nähzubehör	■			■	■	■	□	■	□	■	■	■	■
Naturhölzer	□			□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
Oberbekleidung	■			■	■	■	■	■	□	■	■	■	■
Optische Erzeugnisse	■			■	■	■	□	■	□	■	■	■	■
Orthopädie	■			□	■	■	■	□	□	■	□	■	□
Papier-, Schreibwaren	■	■		■	■	■	■	■	□	■	■	■	■
Pflanzen/Stauden	□			□	□	□	□	□	□	■	■	□	□
Pharmazeutika	■	■		■	■	■	■	■	□	■	■	■	■
Porzellan	■			■	■	■	□	■	□	■	□	■	□
Rasenmäher	□			□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
Reitbedarf	□			□	□	□	□	□	□	■	■	■	□
Reformwaren	■	■		□	■	■	■	■	□	■	■	■	■
Rollläden	□			□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
Rollos	□			□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
Sanitärerzeugnisse	□			□	□	□	□	□	□	□	□	□	□

Sortiment	Beurteilung			Begründung									
	Zentrenrelevanz			Ist-Belegung	Soll-Belegung	Frequenz/Nachfrage	Kaufanlass	Spez. Einzugsgebiet	Warentransport				
	■ Ja	■ Nahv.	□ Nein	■ Ja	□ Nein	■ häufig	□ selten	■ spontan	□ gezielt	■ nein	□ ja	■ Leicht	□ Schwer
Schmuck	■			■	■	■	■	■	□	■	□	■	■
Schuhe	■			■	■	■	■	■	□	■	■	■	■
Schulbedarf, Schreibw.	■	■		■	■	■	■	■	□	■	■	■	■
Silberwaren	■			□	■	■	■	■	□	■	□	■	■
Spielwaren	■			□	■	■	■	■	□	■	□	■	■
Sportartikel (kleinteilig)	■			□	■	■	■	■	□	■	■	■	■
Sportbekleidung	■			■	■	■	■	■	□	■	■	■	■
Sportgeräte (großteilig)	□			□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
Stoffe u. sonstige Artikel	■			■	■	■	■	■	□	■	■	■	■
Tabakwaren	■	■		■	■	■	■	■	□	■	■	■	■
Teppiche	□			■	□	□	□	■	□	□	□	□	□
Teppiche-Auslegewaren	□			□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
Tiere und Zubehör	□			□	□	□	□	□	□	■	■	■	□
Tierpflegemittel/-nahrung	■	■		□	■	■	■	■	□	■	■	■	■
Tonträger	■			□	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Türen	□			□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
Uhren	■			■	■	■	■	■	□	■	□	■	■
Unterhaltungselektronik	■			■	□	□	□	■	□	■	□	■	□
Videogeräte, Hifi-Geräte	■			■	□	□	□	□	□	■	□	■	□
Waffen, Jagd- u. Angelbedarf	□			□	□	□	□	□	□	□	□	■	■
Wasch- und Putzmittel	■	■		■	■	■	■	■	□	■	■	■	■
Wäsche	■			■	■	■	■	■	□	■	■	■	■
Werkzeuge	■			■	■	□	□	■	□	■	■	■	□
Wein	■	■		■	■	■	■	■	□	■	■	■	□
Wolle	■			□	■	■	■	■	□	■	■	■	■
Zäune	□			□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
Zeitschriften	■	■		■	■	■	■	■	□	■	■	■	■

9. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf Grundlage der bisher im Gebiet bestehenden Nutzungen, die gesichert und gestärkt werden sollen, wie folgt festgesetzt:

- Im zentralen Bereich werden somit Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO, im Nordwesten und im Osten ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.
- Um eine Agglomeration von Einzelhandel im Gewerbegebiet auszuschließen, werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen nach der Ostheimer Liste ausgeschlossen in den Gebieten GE 1.1, GE 1.2, GE 2 und GE 5 sowie in den Gebieten MD 1 und MD 2 ausgeschlossen. Gemäß Einzelhandelskonzept bildet der Bereich der Gebiete GE 3 und GE 4.1 sowie GE 4.2 einen Sonderstandort. Dort sind gemäß den bestehenden Nutzungen (Lebensmittelvollsortimenter, Getränkefachmarkt, Fachgeschäft für Gartengeräte, Fliesenspezialist, Werkstattshop) sämtliche nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig.
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO bzw. § 5 Abs. 3 BauNVO werden ebenfalls nur im Bereich GE 1.1, 1.2, GE 3, GE 4.1, 4.2 sowie MD 1 zugelassen und in den übrigen Gewerbegebieten sowie Dorfgebieten auch nicht ausnahmsweise zugelassen, da im Gebiet gemäß den bestehenden Nutzungen schwerpunktmäßig Handwerksbetriebe angesiedelt werden sollen.
- Erweiterter Bestandsschutz: Auf den Flurstücken 2438/1 und 2443 befinden sich Wohngebäude, die nicht als Betriebsleiterwohnungen einem Gewerbe zugeordnet sind. Es handelt sich um eigenständige Wohngebäude, die innerhalb des Baugebietes eine städtebaulich deutlich untergeordnete Stellung einnehmen. Um diese Wohngebäude durch die Festsetzung des gesamten umgebenden Gebiets als GE nicht einzuschränken, wird ein erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung) nach § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO getroffen: Für die genehmigten Wohngebäude auf den Flurstücken 2438/1 und 2443 sind gem. § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO (Erweiterter Bestandsschutz, Fremdkörperfestsetzung) Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zulässig.

10. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe hinreichend begrenzt. Für die Gewerbegebiete wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, für Dorfgebiete eine GRZ von 0,6. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird aufgrund der vorhandenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Hallen verzichtet.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude von 14 m orientiert sich am vorhandenen Bestand.

Um eine Verschmutzung des Grundwassers im geplanten Wasserschutzgebiet zu vermeiden, wird der Eingriff in den Untergrund durch entsprechende Festsetzungen in der Tiefe begrenzt. Somit sind unterirdische Geschosse nur bis zu einer Gebäudeunterkante von 4,0 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche zulässig.

11. Bauweise, überbaubare Flächen, Abstandsflächen

Die Bauweise orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Baukörperlänge von bis zu 70 m.

Die Baugrenzen sind großzügig gefasst, um den bestehenden Betrieben größtmögliche Flexibilität bei Umbauten oder Erweiterungen zu gewährleisten und so einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten. Am südlichen Gebietsrand sind die Baugrenzen um 5 m eingerückt, um einen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Gegenüber der landwirtschaftlichen Bebauung (außerhalb des Geltungsbereichs) an der Frickenhäuser Straße sind die Baugrenzen aus Gründen des Immissionsschutzes zurückgesetzt.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

12. Ver- und Entsorgung

Die bestehende Bebauung ist vollständig an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen im öffentlichen Straßenraum. Zur Beurteilung der Ver- und Entsorgung von noch nicht bebauten Grundstücken wurde ein Entwässerungsgutachten durch das Tiefbautechnische Büro Köhl GmbH, Fulda, vom 30.07.2021 erstellt.

Das Gutachten ermittelt die Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalnetzes (Hydraulische Berechnung des Kanalnetzes) und entwickelt ein Entwässerungskonzept für die Weiterentwicklung der Gewerbestandorte. Es kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis:

„Das Einzugsgebiet des in der Bauleitplanung betrachteten Gebietes wird hydraulisch mit einem 3-jährlichen Modellregen für den Bestandszustand und mit einem 3-jährlichen bzw. 5-jährlichen Modellregen für den Planungszustand überrechnet. Es werden Erweiterungsmaßnahmen in Form von Kanalerweiterungen für den Planungszustand in 5 Netzbereichen vorgeschlagen.

Die klassische Kanalerweiterung im bestehenden Mischsystem wurde zunächst gewählt, um den Umfang der erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln und besser bewerten zu können. Trotz der zum Teil ausgedehnten erforderlichen Auswechslung der Kanalisation, erscheint eine Umwandlung einzelner Teilgebiete, wie zum Beispiel der Bereich „Auf der Bündt“, in ein Trennsystem dennoch nicht sinnvoll.

Zum einen befindet sich für die Regenwassereinleitung kein geeigneter Vorfluter in unmittelbarer Nähe des zu entwässernden Gebietes, sodass weite Strecken Kanalneubau erforderlich werden würden. Dies führt aufgrund der vorliegenden flachen Geländetopographie im Bereich der Bahnlinie zu einer Verlegung des Kanals lediglich im Minimalgefälle. Zum anderen ist aufgrund der südlich der Bahnlinie vorhandenen Bebauung eine Herstellung eines geeigneten Regenrückhaltebeckens kaum gegeben. Die geplante Versiegelung sowie die Größe der jeweiligen Teilgebiete führen zu erheblichen Kubaturen deren Platzbedarf das Platzdargebot übersteigen. Ebenfalls ist die Konstruktion eines selbstentleerenden Regenrückhaltebeckens in Form eines kostengünstigen Erdbeckens, aufgrund der flachen Geländetopografie nur schwer realisierbar und bedarf somit einer präzisen Überprüfung.

Weiterhin ist die bestehende Entwässerung bereits im reinen Mischsystem aufgebaut. Dementsprechend wurde die Grundstücksentwässerung der vorhandenen Bauten ausgelegt und erstellt. Eine Umwandlung in ein Trennsystem ist somit nur mit erheblichem Aufwand sowie hohen Kosten für den jeweiligen Eigentümer umzusetzen. Im Bereich der Neubauten sollten jedoch alternative Möglichkeiten zur Verringerung der anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassermengen zugelassen werden. Um unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen zurückzuhalten, können schon auf den Privatgrundstücken, je nach anstehendem Baugrund, dezentrale Sickergruben und Zisternen angelegt werden, mit einer anschließenden Nutzung als Brauchwasser im Haushalt und zur Grünflächenbewässerung.“

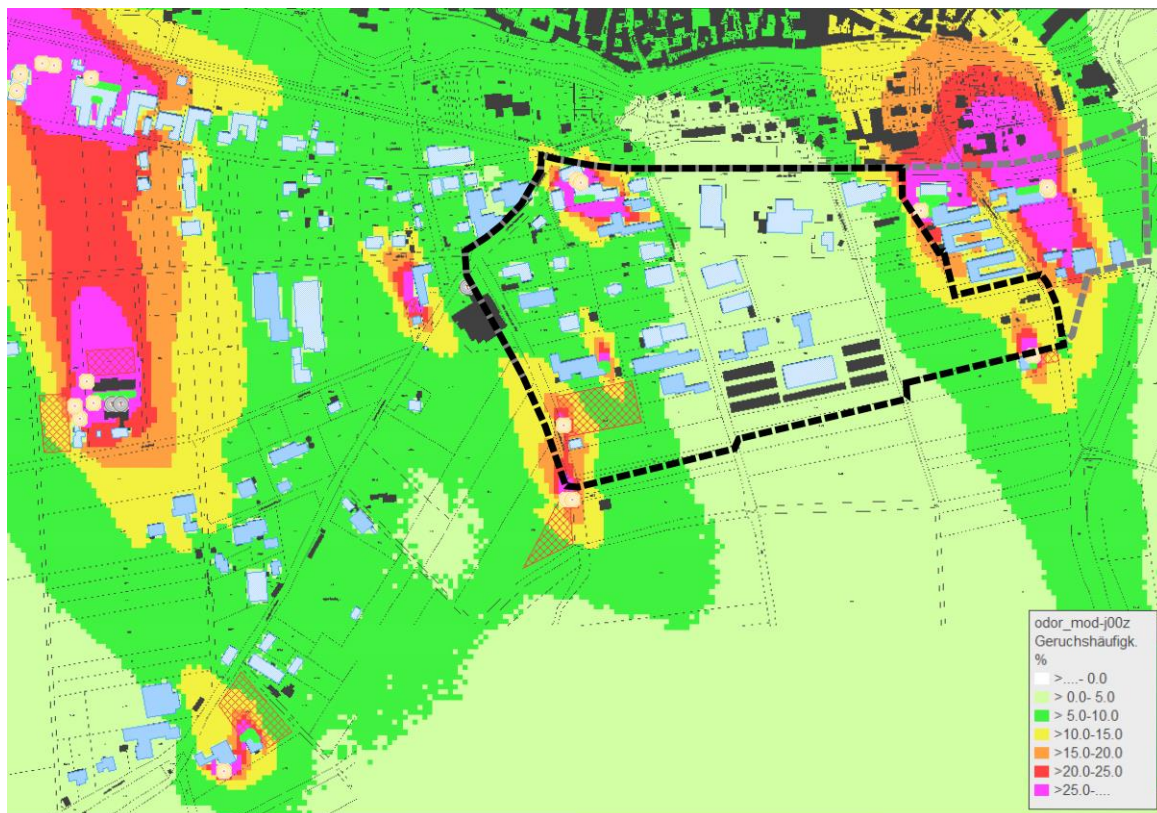
Die Stadt Ostheim wird bei der Erschließung der noch unbebauten Flächen im Geltungsbereich die Entwässerungsanlagen entsprechend der gutachterlichen Empfehlung ausbauen.

13. Untersuchung der Geruchsimmissionen

Durch bestehende Tierhaltungen sowie Silagelagerung und den Betrieb der Brauerei sind Geruchsimmissionen im Geltungsbereich und dessen Umfeld zu erwarten. Aufgrund dieser Gemengelage wurde zur Abschätzung der tatsächlichen Geruchsbelastung aus bestehenden Tierhaltungen durch das Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg ein Gutachten zur Untersuchung der Geruchsimmissionen (Berichtsnummer Y0882.002.01.001 vom 09.12.2022) erstellt.

Die Angaben zu den aktiven Tierhaltungen wurden durch die Stadt Ostheim zur Verfügung gestellt, die maßgebenden Betriebe wurden im Rahmen eines Ortstermins durch das Büro Wölfel hinsichtlich der geruchsrelevanten Parameter erfasst. Beim Tierbestand handelt es sich um Schweine-, Schaf-, Rinder- und Mastbullen- sowie Pferdehaltung.

Relevante Geruchsstoffemissionen durch den Betrieb der Bierbrauerei Streck sind v. a. beim Kochen und Maischen zu erwarten. Beide Vorgänge finden im Sudhaus statt. Die Abluft der vorgenannten Prozesse wird über einen Abluftkamin über Dach abgeleitet. Weitere relevante Emissionen von Geruchsstoffen sind durch die betriebseigene Kläranlage zu erwarten.



Geruchsimmissionen auf den Beurteilungsflächen (6 m) in 1,5 m Höhe (Quelle: Büro Wölfel)
Bei einer Geruchshäufigkeit über 15% (Darstellung in orange, rot, pink) sind keine Dorf- oder Gewerbegebiete zulässig

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich im Geltungsbereich des Vorentwurfs die räumliche Ausdehnung der Überschreitungen der Immissionswerte der TA Luft 2021 durch private Pferdehaltungen i.d.R. auf die eigenen Flurstücke beschränkt, so dass bei Überplanung und ggf. Umnutzung keine Konflikte zu erwarten sind. Gleiches gilt für die Rinderhaltung an der Straße „Auf der Bündt“. Lediglich die Überschreitungen im nördlichen Bereich der Frickenhäuser Straße erstrecken sich auf Flurstücke, die nicht durch die Landwirte selbst genutzt werden, so

dass in diesem Bereich eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzungen bei Überplanung nicht ausgeschlossen werden kann.

Als Konsequenz wird nun in der Entwurfsfassung der Geltungsbereich im Osten an der Frickenhäuser Straße entsprechend reduziert.

14. Lärmimmissionsschutz

Durch das Büro Wölfel Ingenieure, Höchberg, wurde mit Bericht Nr. Y0882.0001.01.001 vom 21.02.2023 die örtliche Situation hinsichtlich der Anforderungen an den Schallschutz für den Gesamtbereich Ostheim-Süd untersucht.

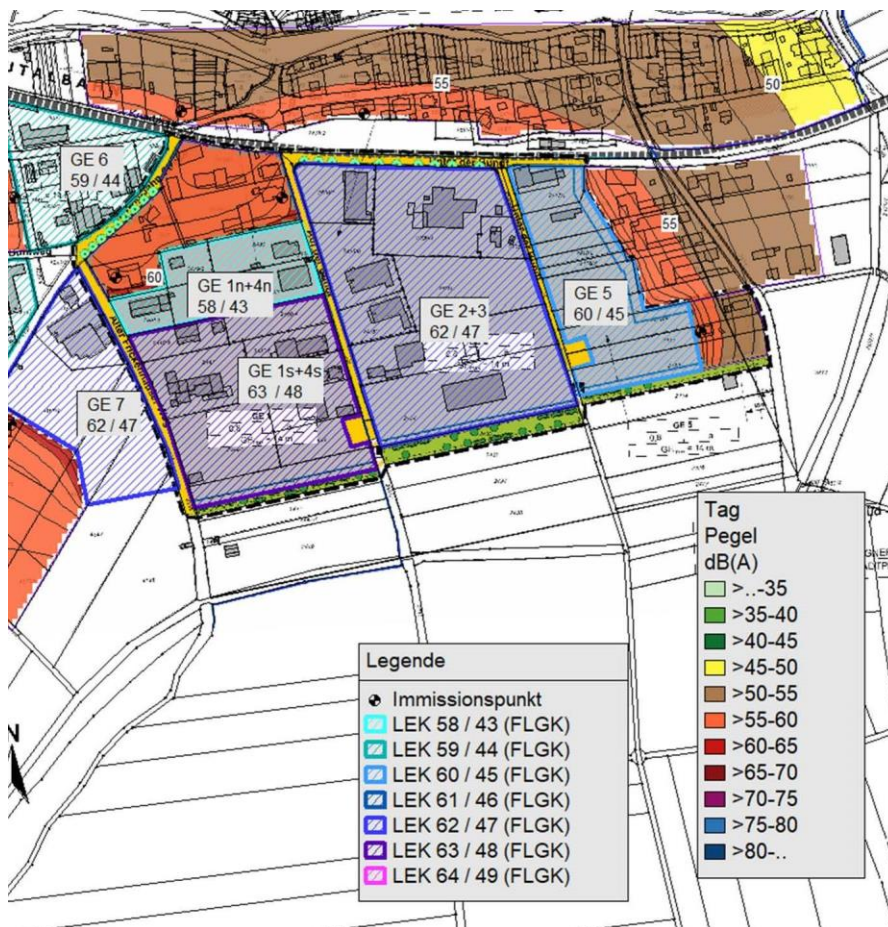
Maßgeblich im Geltungsbereich ist der Anlagen- bzw. Gewerbelärm. In der DIN 18005 /4/ sind für die Bauleitplanung die folgenden Orientierungswerte (OW) für Anlagenlärmimmissionen festgelegt:

Beurteilungszeitraum		OW dB(A)	
		M, MI, MD	GE
tags	6-22 Uhr	60	65
nachts	22-6 Uhr	45	50

Es werden Geräuschkontingente ermittelt, mit denen an den umliegenden zu schützenden Nutzungen der Schallimmissionsschutz sichergestellt ist. Für die Geräuschkontingentierung der gewerblichen Flächen sind gemäß DIN 45691 /5/ die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm /6/ maßgebend, diese sind identisch mit den Orientierungswerten (OW).

Die Geräuschkontingente der einzelnen Teilflächen werden so festgesetzt, dass an den Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplangebiets die zulässigen Immissionsrichtwerte um mindestens 3 dB unterschritten werden. Hierdurch wird eine mögliche Vorbelastung durch die landwirtschaftlichen Betriebe bzw. durch gewerbliche Nutzungen auf den Mischgebietsflächen selbst berücksichtigt. An den zu schützenden Nutzungen im Plangebiet (bestehende und zulässige Wohngebäude auf den MD- und MI-Flächen) wird eine Ausschöpfung der IRW zugelassen, da hier jeweils die unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen dominieren und eine weitere Belastung durch nicht kontingentierte Flächen als vernachlässigbar eingeschätzt wird.

Die vorhandenen Wohnhäuser auf den geplanten GE-Flächen im Plangebiet werden nicht als Immissionsorte betrachtet, da für den Schallimmissionsschutz innerhalb der GE-Flächen nicht die Geräuschkontingente, sondern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm maßgebend sind. Die Einschränkungen der zulässigen Geräuschemissionen ergeben sich vor allem durch die Entfernung zu den zu schützenden Nutzungen (MD/MI). Die Art der vorhandenen Betriebe wird bei der Kontingentierung so weit wie möglich berücksichtigt.



Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel, Berechnungsebene 6,0 m ü. GOK, Beurteilungszeitraum Tag
(Quelle: Gutachten Büro Wölfel Ingenieure)

Die entsprechenden Kontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt. Sie lassen auf den GE - Flächen im Allgemeinen tagsüber eine weitgehend uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zu. Nur vereinzelt, z.B. im Bereich der Zimmerei, sind die Nutzungen auf Grund der bestehenden, direkt benachbarten Wohngebäude eingeschränkt. Während der Nacht ergeben sich auf allen Flächen Einschränkungen der zulässigen Emissionen (benachbarten bestehende oder mögliche Wohnnutzung).

15. Denkmalschutz / Landschaftsbild

Direkt nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Bahnlinie der Streutalbahn, die als Baudenkmal D-6-73-170-45 (Nebenbahn Mellrichstadt-Fladungen, eröffnet 1898, ca. 19 km lange Trasse mit Brücken, Einschnitten Wasserdurchlässen, 1927 bei Stockheim zur Überbrückung der Staatsstraße angehoben und mit den entsprechenden Ingenieursbauten versehen) in der Denkmalliste verzeichnet ist. Im Nordwesten liegt das Bodendenkmal D-6-5527-0050 (Siedlung der Hallstattzeit, der jüngeren Latènezeit, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters).

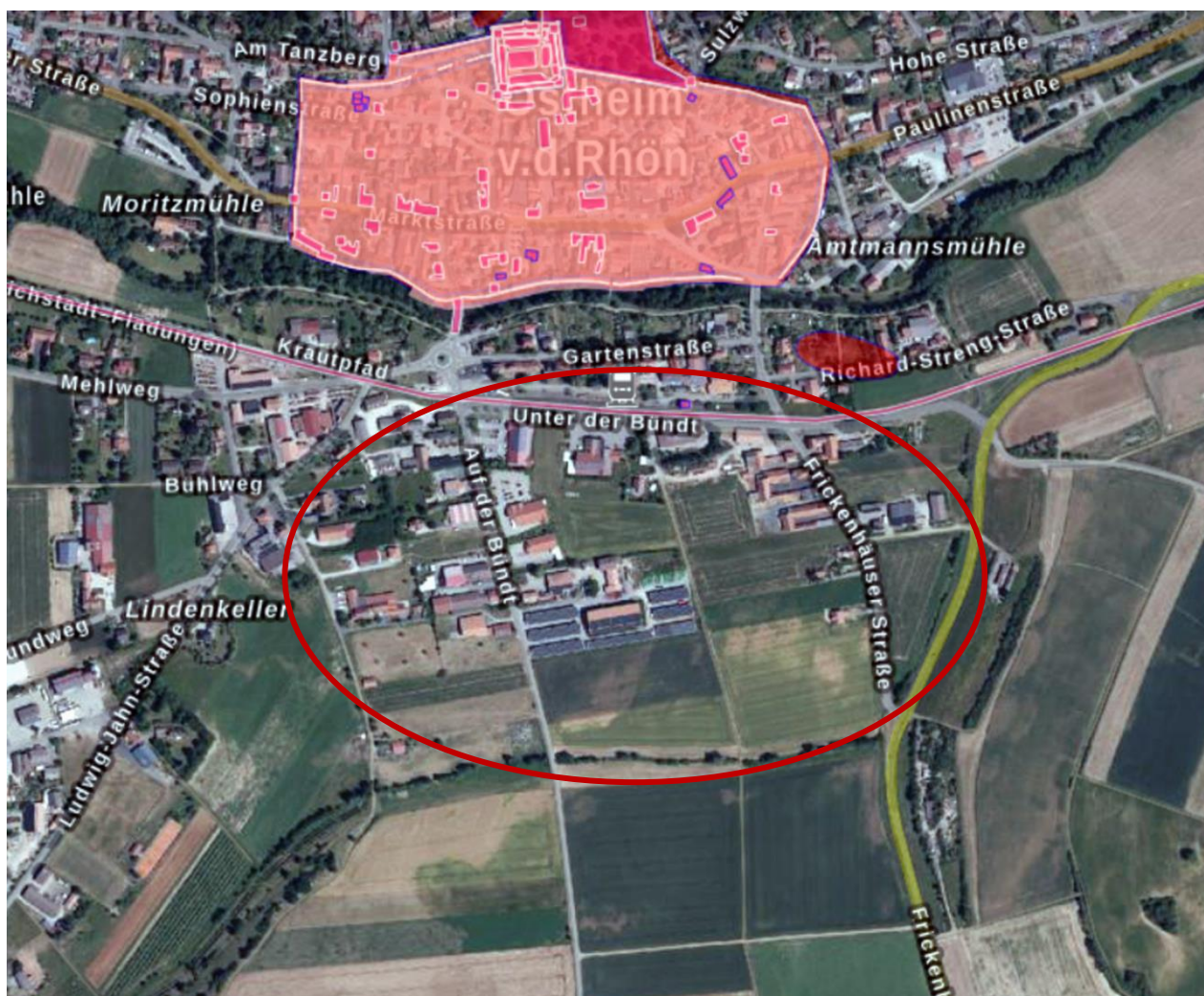
Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



Bekannte Denkmäler im Umfeld des Geltungsbereichs (Bayernatlas 2021)

Durch die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung wird sichergestellt, dass das bereits vorbelastete Landschaftsbild nicht weiter eingeschränkt wird.

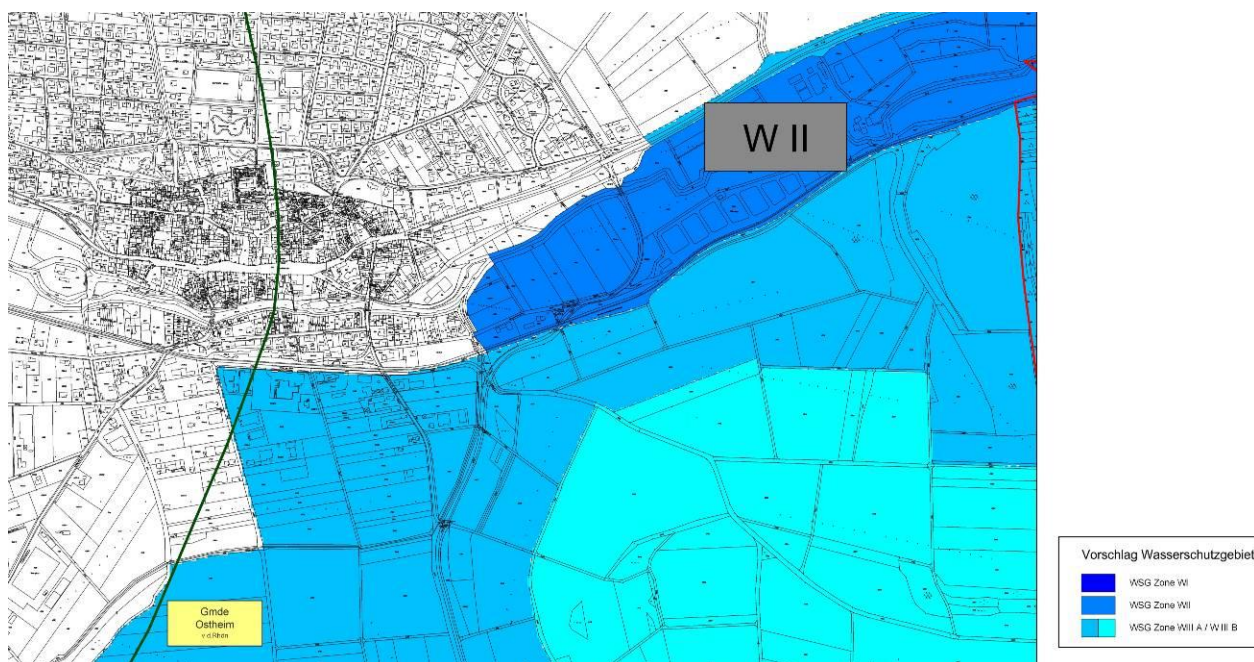
16. Wasserschutzgebiet

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

Der Stadt Ostheim liegt ein Entwurf für die Verordnung vor, nach aktuellen Informationen liegt der Geltungsbereich 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.

In den Bebauungsplan werden für die betreffende Teilfläche des Geltungsbereichs Festsetzungen zum Schutz des Grundwassers aufgenommen:

- Begrenzung der Eindringtiefe von Gebäudeteilen,
- Begrenzung der zulässigen Tiefe von Abgrabungen einschl. Baugruben für die Herstellung von Fundamenten und unterirdischen Geschossen sowie von Anlagen zur Wärmergewinnung (Erdsonden),
- Vorgabe zur Gestaltung unbebauter Flächen (Ausschluss von Anlagen zur Versickerung des auf den befestigten Flächen des Grundstücks anfallenden Niederschlagswassers sowie der Verwendung versickerungsfähiger Beläge.



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

17. Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung der Vorschrift nach Art. 7 BayBO für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, dass diese vorrangig zu begrünen oder zu bepflanzen sind, wird festgesetzt, dass mindestens 20% der Vegetationsflächen mit Laubgehölzen zu bepflanzen sind, dass die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe ausgeschlossen wird und dass Folienabdeckungen mit Aus-

nahme von Teichfolien für permanent wassergefüllten Gartenteichen, unzulässig sind. Damit sollen die sogenannten „Gärten des Grauens“ vermieden werden.

18. Flächenbilanz

Gewerbegebiet GE	12,44 ha
Dorfgebiet MD	2,1 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1,31 ha
Öffentliche Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	0,75 ha
Geltungsbereich (Summe)	16,6 ha

B. Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 13.04.2021 gefasst und am 22.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Am Bebauungsplanverfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom 18.06.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie mit Schreiben vom 21.04.2023 gemäß § 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
- 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
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg

- Regierung von Unterfranken, Katastrophenschutz, 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, 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
- Wehrbereichsverwaltung Süd, München
- Gemeinde Nordheim v.d.Rhön, VGem Fladungen
- Stadt Mellrichstadt
- Stockheim
- Bastheim
- Oberelsbach
- Sondheim v.d.Rhön
- Willmars
- Zweckverband Freilandmuseum Fladungen (Rhön-Zügler), Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde zwischen dem 21.06.2021 und dem 21.07.2021 in Form einer Planauslage durchgeführt, gleichzeitig waren die Unterlagen über die Homepage der Stadt Ostheim v.d.Rhön abrufbar.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit zwischen dem 28.04.2023 und dem 30.05.2023 im Rathaus der Stadt Ostheim v.d.Rhön durchgeführt. Zudem wurden die Unterlagen zeitgleich auf der Homepage der Stadt zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Rhön Grabfeld, Untere Naturschutzbehörde, vom 25.05.2023 wurde die Berechnung der Ausgleichflächen sowie die Festsetzung Ziffer 4.4 (Weitere Ausgleichsmaßnahmen) geändert. Damit wurde der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB geändert. Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wurde auf eine erneute Auslegung verzichtet und es wurde die von der Änderung berührte Behörde, das Landratsamt Rhön Grabfeld, Untere Naturschutzbehörde, gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit eMail vom 11.07.2023 individuell beteiligt. Das Landratsamt Rhön Grabfeld, Untere Naturschutzbehörde, hat mit eMail vom 13.07.2023 sein Einverständnis mit der Änderung mitgeteilt.

Der Bebauungsplan wurde am als Satzung beschlossen.