

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a (1) BauGB

**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 15.02.2024**

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
2	Anlass der Planung	3
3	Planinhalt	3
4	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	4
5	Vorgehensweise und Ablauf des Verfahrens	4
5.1	Vorgehensweise	4
5.2	Verfahrensdaten	5
6	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
6.1	Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (1) BauGB	6
6.2	Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) BauGB	6
6.3	Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (2) BauGB	8
6.4	Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (2) BauGB	8

1 Vorbemerkung

Die Stadt Ostheim v.d. Rhön hat mit Beschluss des Stadtrates vom 13.12.2023 den Bebauungsplan "Ostheim Süd – Teil 1" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.06.2023 als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan „Ostheim Süd – Teil 1“ ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darin soll über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, informiert werden. Außerdem soll Auskunft erteilt werden, aus welchen Gründen die abschließenden Aussagen im Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

Jedermann kann den Bebauungsplan „Ostheim Süd – Teil 1“, die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung in der Verwaltungsgemeinschaft Ostheim einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

2 Anlass der Planung

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 Gewerbebeständen in diesem Bereich zu ermöglichen.

3 Planinhalt

Die Stadt Ostheim v.d. Rhön beabsichtigt, eine ca. 16,62 ha große Fläche auf den Flurnummern, 2417/1, 2418, 2418/1, 2418/2, 2418/3, 2419, 2419/1, 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 2416/3, 2417, 2420, 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.

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“ 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“.

4 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der durchgeführten Prüfung der Belange des Umweltschutzes wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 a BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Der Umweltbericht im Teil der C der Begründung beschreibt und beurteilt dazu die dargestellten umweltrelevanten Vorhaben im Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen.

Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und das Landschaftsbild einschließlich etwaiger Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

Die Auswirkungen der Tierhaltung wurden durch die Untersuchung der Geruchsimmissionen durch das Büro Wölfel (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg vom 09.12.2022, Berichtsnummer Y0882.002.01.001) anhand der durch die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen mit Tierhaltung und durch ggf. geplante Erweiterungen zu erwartenden relativen Geruchsstundenhäufigkeiten flächendeckend ermittelt und an Hand der zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten nach TA Luft 2021 beurteilt wurden.

Aufgrund der Ergebnisse ergab sich eine entsprechende Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung im Bereich der Frickenhäuser Straße, um den Belangen der Tierhaltung Rechnung zu tragen.

In einem Gutachten zum Schallimmissionsschutz (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg vom 21.02.2023 Berichtsnummer Y0882.001.01.001) wurde der bestehende Anlagenlärm in den verschiedenen Bereichen untersucht und Aussagen zu den möglichen Nutzungen auf den noch freien Flächen und zu ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen getroffen.

Die Begründung mit Umweltbericht enthalten weiterführende Informationen.

5 Vorgehensweise und Ablauf des Verfahrens

5.1 Vorgehensweise

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.

Als verbindliche Bauleitplanung legt der Bebauungsplan die geplanten Nutzungen sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest.

Dabei sind Konflikte mit anderen raumbezogenen Nutzungsansprüchen herauszuarbeiten und Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch geeignete Festsetzungen soweit als möglich zu vermeiden oder zu minimieren.

Konkrete Maßnahmen, z.B. zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden festgesetzt.

5.2 Verfahrensdaten

Der Bebauungsplan „Ostheim Süd- Teil 1“ der Stadt Ostheim v.d. Rhön wurde im Regelverfahren aufgestellt.

Bei der vorgezogenen Beteiligung wurden zwei Varianten zur Beurteilung vorgelegt.

Die Auswahl der Variante für den Entwurf erfolgt auf Grundlage der Auswertung unterschiedlicher Belange, insbesondere der Gutachten zu den Gewerbelärmimmissionen und der landwirtschaftlichen Immissionen, und orientiert sich an Variante 1.

Gleichzeitig wurde aufgrund der vorgelegten Gutachten der ursprüngliche Geltungsbereich reduziert.

Nach Abschluss der zweiten Anhörung wurde aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Rhön-Grabfeld, Untere Naturschutzbehörde vom 25.05.2023 die Berechnung der Ausgleichsflächen sowie die Festsetzung Ziffer 4.4 (Weitere Ausgleichsmaßnahmen) geändert. Damit wurde der Entwurf des Bebauungsplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, weil sich das geänderte Ausgleichserfordernis auf ein bereits bestehendes Ökokonto bezog, wurde auf eine erneute Auslegung verzichtet. Die von der Änderung berührte Behörde, das Landratsamt Rhön-Grabfeld, Untere Naturschutzbehörde, wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit E-Mail vom 11.07.2023 individuell beteiligt. Das Landratsamt Rhön-Grabfeld, Untere Naturschutzbehörde, hat mit E-Mail vom 13.07.2023 sein Einverständnis mit der Änderung mitgeteilt.

Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	31.07.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	03.08.2018
Ergänzung und Anpassung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	13.04.2021
Bekanntmachung der Ergänzung und Anpassung des Aufstellungsbeschlusses	21.04.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	21.06.2021 – 21.07.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	21.06.2021 – 21.07.2021
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	28.04.2023 – 30.05.2023
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	28.04.2023 – 30.05.2023
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	13.12.2023

Der Satzungsbeschluss wurde am 29.02.2024 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan „Ostheim Süd- Teil 1“ der Stadt Ostheim v.d. Rhön rechtskräftig. Er liegt seit dieser Zeit in der Verwaltungsgemeinschaft Ostheim zur Einsicht bereit.

6 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

6.1 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (1) BauGB

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans „Ostheim Süd- Teil 1“ der Stadt Ostheim v.d. Rhön sowie die Auswirkungen der Planung fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Fassung vom 11.05.2021 in der Zeit vom 21.06.2021 bis 21.07.2021 in der Verwaltungsgemeinschaft Ostheim statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen bzw. Einwendungen vorgebracht.

6.2 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch die Zusendung der Planunterlagen des Vorentwurfs in der Fassung vom 11.05.2021 mit Schreiben vom 18.06.2021 unterrichtet und aufgefordert, in der Zeit vom 21.06.2021 bis 21.07.2021 Stellung zu nehmen.

In Folge gingen fristgerecht 29 Stellungnahmen ein, von denen 9 keine Einwände enthielten. 29 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt a.d. Saale** beurteilt die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe bei der Variante 2 als sinnvoller. Weiterhin wurden Angaben zu Betrieben mit Tierhaltung vorgelegt, die zur Kenntnis genommen wurden. Die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe müssen gewahrt bleibt. Das AELF verweist auf ein Schreiben vom 01.04.2019, das sich aber auf die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum ISEK der Stadt Ostheim bezog.

Vom **Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg** wurde der Hinweis gegeben, dass nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für ländliche Entwicklung Unterfranken für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen ist.

Die **Bayerische Rhöngas GmbH, Bad Neustadt** hat Hinweise zur Gasversorgung sowie der Erweiterung der bestehenden Anlagen gegeben, die zur Kenntnis genommen werden.

Der **Bayerische Bauernverband, Würzburg** bittet darum, in den Bebauungsplan rein deklaratorisch mit aufzunehmen, dass aufgrund der landwirtschaftlichen Tätigkeiten mit Emissionen zu rechnen ist, die aufgrund des verfassungsrechtlichen Bestandsschutzes dieser Tätigkeiten (Art. 14 GG) entschädigungslos hinzunehmen sind.

Weiterhin ist auf die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe zu achten. Den Belangen der Tierhaltung wird durch die Untersuchung der Geruchsimmissionen sowie einer entsprechenden Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Rechnung getragen

Die **DB Service Immobilien, München** verweist auf Belange des Bahnbetriebs und Immissionen, die entschädigungslos hinzunehmen sind.

Die Hinweise der **Deutschen Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd** zu den vorhandenen Telekommunikationsleitungen und notwendigen Ausbaumaßnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Der **Regionale Planungsverband Main Rhön, Bad Kissingen** und die **Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken, Würzburg** fordern einen Bedarfsnachweis für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen, u.a. wegen der teils hohen Bodenwerte, die nur im unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen beansprucht werden sollen.

Dieser Bedarfsnachweis wurde in den Unterlagen ergänzt und ebenso noch ausführlicher begründet, warum die Stadt Ostheim v. Rhön die Ausweisung des Gebietes u.a. auch aufgrund der ihr zugeordneten Funktion als Grundzentrum, der sinkenden Bevölkerungszahl und der Nutzung vorhandener Flächenpotenziale anstrebt.

Im Zuge einer Prüfung für alternative Standorte für eine gewerbliche Entwicklung in Ostheim erscheinen die Standorte in der „Bündt“ unter Abwägung weiterer relevanter Aspekte wie vorhandene Erschließung und Infrastruktur, Nähe zu übergeordneten Straßen besonders geeignet, zumal an anderen Standorten ebenfalls gute bis sehr gute Böden betroffen sind und dort wg. der erforderlicher Infrastruktur und Erschließung ein höherer Landverbrauch für gleich große gewerbliche Bauflächen zu erwarten ist.

Das **Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen** trägt insbesondere Hinweise und Empfehlungen zu Überflutungen infolge von Starkregen und somit zur schadlosen Ableitungen des Oberflächenwassers und zum Schutz des Grundwasser (Karstgebiet) vor, die in die textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise aufgenommen wurden. Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens wurden ebenfalls bei den Hinweisen ergänzt.

Die übrigen Hinweise zur Entwässerung wurden zur Kenntnis genommen.

Von Seiten des **Eisenbahn Bundesamtes, Nürnberg** wurde auf die Museumsbahn verwiesen, für den der Zweckverband Freilandmuseum Fladungen (Rhön-Zügler) im nächsten Verfahrensschritt zu beteiligen ist.

Die Hinweise der **Regierung von Unterfranken Katastrophenschutz, Würzburg** zur Berücksichtigung des Brandschutzes wurden zur Kenntnis genommen.

Die **Höhere Naturschutzbehörde an der Regierung von Unterfranken, Würzburg** spricht mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände an. Dabei wird insbesondere auf notwendige Vermeidungs- und Kontrollmaßnahmen beim Abbruch von Gebäuden eingegangen. Entsprechende Festsetzungen zur Notwendigkeit der Prüfung auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen und Eulen ist bereits in den Festsetzungen enthalten. Eine Kontrolle der Gebäude innerhalb der Aufstellungsphase des Bebauungsplanes erscheint nicht sinnvoll, weil derzeit von keinem Eigentümer innerhalb des Geltungsbereichs bekannt, dass er Gebäude abreißen oder umbauen möchte, und die erfassten Daten nur eine kurze Gültigkeit haben.

Auch die geforderte Erfassung von Zauneidechsen im (gesamten) Geltungsbereich erscheint derzeit nicht zielführend, da diese Erhebung nur eine Momentaufnahme darstellt.

Eine Anpassung der Begrenzung der Bodenarbeiten zum Schutz der Bodenbrütenden Vogelarten wird aufgrund der deutlich späteren Bruttätigkeit im klimatisch benachteiligten Naturraum der Vorrhön nicht vorgesehen

Das **Landratsamt Rhön Grabfeld, Wasserrecht, Bad Neustadt a.d. Saale** verweist auf das anhängige Verfahren des planreifen Wasserschutzgebietes der „Mittelstreuer Quellen“, dass detaillierte Formulierungen von Festsetzungen, die sich auf den Grundwasserschutz beziehen, nicht aufzuführen sind. Aus wasserrechtlicher Sicht ist eine dynamische Verweisung auf die noch zu erlassende Wasserschutzgebiets-Verordnung zu empfehlen. Die Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Die vom **Landratsamt Rhön Grabfeld, Tiefbau, Bad Neustadt a.d. Saale** vorgebrachten Hinweise zu den Kreis- bzw. Gemeindeverbindungsstraßen werden berücksichtigt. Durch die Reduzierung des Geltungsbereichs ist nur noch ein kurzes Teilstück der Kreisstraße NES 35 im Geltungsbereich enthalten.

Das **Landratsamt Rhön-Grabfeld, Baurecht, Bad Neustadt a.d. Saale** verweist insbesondere auf die Gemengelage und die Notwendigkeit von immissionsschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Bewertungen/Beurteilungen sowie einer Darlegung des städtebaulichen Erfordernisses. Bezüglich der Gemengelage und der landwirtschaftlichen Betriebe wurden ein Lärm- und ein Geruchsgutachten erstellt. Die Ergebnisse wurden jeweils in die Planung eingearbeitet. In der Begründung wurde ein Bedarfsnachweis für die neu ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen bzw. gewerblichen Bauflächen ergänzt.

Für den erweiterten Bestandsschutz wurde angemerkt, dass durch die Festsetzungsmöglichkeit des § 1 Abs. 10 BauNVO eine (vorhandene) Anlage selbst nicht zulässig wird. Die entsprechende textliche Festsetzung wird so angepasst, dass sie sich ausschließlich auf bereits genehmigte Wohnbebauung bezieht.

Es wurde außerdem empfohlen, die wasserschützenden Festsetzungen dahingehend zu überprüfen, ob diese erforderlich sind. Wenn sie bereits in der geplanten Verordnung enthalten sind, so sind sie im Bebauungsplan entbehrlich. Die Festsetzungen werden deshalb aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Das **Gesundheitsamt am Landratsamt Rhön-Grabfeld, Bad Neustadt a.d. Saale** verweist insbesondere auf die Einhaltung der Auflagen, die sich aus der Trinkwasserschutzgebietsverordnung ergeben.

Das **Landratsamt Rhön-Grabfeld, Katastrophenschutz, Bad Neustadt a.d. Saale** gibt Hinweise zur Löschwasserversorgung und zum vorbeugenden Brandschutz, die zur Kenntnis genommen werden.

Das **Landratsamt Rhön-Grabfeld, Technischer Immissionsschutz, Bad Neustadt a.d. Saale** verweist auf die noch ausstehenden Untersuchungen, so dass eine Stellungnahme noch nicht möglich ist. Bezüglich der Gemengelage und der landwirtschaftlichen Betriebe wurden ein Lärm- sowie ein Geruchsgutachten erstellt. Die Ergebnisse wurden jeweils in die Planung eingearbeitet.

Das **Überlandwerk Rhön GmbH, Mellrichstadt** weist darauf hin, dass die eingezeichneten unbebauten Flächen noch nicht mit elektronischen Versorgungsleitungen erschlossen sind.

Die Hinweise des **Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen** zu digitalen Planformaten und der Breitbanderschließung werden zur Kenntnis genommen.

6.3 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans „Ostheim Süd- Teil 1“ der Stadt Ostheim v.d. Rhön in der Fassung vom 21.03.2023 sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und das Abwägungsergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.04.2023 bis einschließlich 30.05.2023 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen bzw. Einwendungen vorgebracht.

6.4 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB durch die Zusendung der Planunterlagen in der Fassung vom 21.03.2023 beteiligt und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und in der Zeit vom 28.04.2023 bis 30.05.2023 zur Stellungnahme aufgefordert.

In Folge gingen fristgerecht 29 Stellungnahmen ein, von denen 13 keine Einwände enthielt. 26 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Zusätzlich zu den bereits in der vorgezogenen Beteiligung vorgebrachten Punkten wurden insbesondere folgende Punkte vorgetragen:

Die **Handwerkskammer für Unterfranken, Bad Neustadt / Saale** hat aus fachlicher Sicht darauf hingewiesen, dass der Umfang des räumlichen Ordnungsbereichs nicht vollständig ist und in Richtung Alte Frickenhäuser Straße/Ludwig-Jahn-Straße auszuweiten wäre. Die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Der **Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Bad Kissingen** und die **Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken, Würzburg** sehen den vorgelegten Bedarfsnachweis mit Blick auf den Umfang der neu geplanten Flächenausweisungen kritisch, da an anderen Gemeindestandorten noch ungenutzte Flächennutzungspotentiale bauleitplanerisch ausgewiesen und ungenutzt sind. Aus regionalplanerischer Sicht kann der Ausweisung jedoch zugestimmt werden, wenn im gleichen Zug an anderer Stelle gewerbliche Flächennutzungspotentiale in angemessener Größe bauleitplanerisch zurückgenommen werden.

Auf der Grundlage des Gutachtens zu Geruchsmissionen ist aufgrund der Tierhaltung im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes in Teilbereichen eine Nutzung als Gewerbegebiet nicht möglich. Dies betrifft auch eine ca. 1,85 ha große Fläche, die bislang als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Die Stadt Ostheim v.d. Rhön wird daher diese Fläche im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans von gewerblicher Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft ändern.

Das **Bayerisches Landesamt für Umwelt (Geologisches Landesamt), Augsburg** weist auf die verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Unteren Muschelkalkes und ein geringes Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen hin.

Die **Regierung von Mittelfranken, Luftamt, Nürnberg** bittet um Aufnahme eines Hinweises zu Baukränen, der in den textlichen Hinweisen berücksichtigt wurde.

Das **Landratsamt Rhön Grabfeld, Wasserrecht, Bad Neustadt a.d. Saale** verweist auf das anhängige Verfahren des planreifen Wasserschutzgebietes der „Mittelstreuer Quellen“, dass detaillierte Formulierungen von Festsetzungen, die sich auf den Grundwasserschutz beziehen, nicht aufzuführen sind. Aus wasserrechtlicher Sicht ist eine dynamische Verweisung auf die noch zu erlassende Wasserschutzgebiets-Verordnung zu empfehlen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht mehr enthalten.

Das **Landratsamt Rhön Grabfeld, Untere Naturschutzbehörde** kritisiert den Abschlag von 0,1 bei den Kompensationsfaktoren im Rahmen der Ausgleichsflächenermittlung, da er wg. der rechtlich nicht verbindlich gesicherten Vermeidungsmaßnahmen nicht gerechtfertigt ist. Dementsprechend wurde die Flächenbilanz für den Kompensationsbedarf ohne Abschlag nochmals überrechnet. Der Kompensationsbedarf beträgt jetzt 24.244 m² statt 20.486 m², die Unterlagen entsprechend angepasst

Aufgrund der vorgelegten Gutachten hinsichtlich Luft (Geruchsmissionen) und Lärm und der Einarbeitung der Ergebnisse in die Planung sind von Seiten des **Technischen Immissionsschutzes am Landratsamt Rhön Grabfeld** keine weiteren Anmerkungen veranlasst.

Der **Wasserzweckverband Mellrichstädter Gruppe** verweist auf die zwingende Einhaltung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung und der darin enthaltenen Schutzanforderungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Von Seiten des **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt a.d. Saale**, der **Deutschen Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd**, des **Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen**, der **Abteilung Katastrophenschutz am Landratsamt Rhön-**

Grabfeld, Bad Neustadt a.d. Saale, des Überlandwerkes Rhön GMBH, Mellrichstadt und des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen wurde auf die Gültigkeit der vorherigen Stellungnahme verwiesen bzw. keine neuen Hinweise vorgebracht.

Von Seiten der **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien** wurde darauf verwiesen, den Zweckverband Freilandmuseum Fladungen (Rhön-Zügler) zu beteiligen, was bereits erfolgt war.