

# STADT OSTHEIM v.d.RHÖN



**NEUORDNUNGS- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT  
FÜR DEN BEREICH OSTHEIM - SÜD**

## IMPRESSUM

### **Auftraggeber**

Stadt Ostheim v.d.Rhön  
Marktstraße 24  
97645 Ostheim v.d.Rhön

### **Bearbeitung:**

## **WEGNER** **STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. Bertram Wegner  
Tiergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim  
[www.wegner-stadtplanung.de](http://www.wegner-stadtplanung.de)  
[info@wegner-stadtplanung.de](mailto:info@wegner-stadtplanung.de)

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL  
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Klose, Architektin, Stadtplanerin

### **Miriam Glanz**

Landschaftsarchitektin  
Am Wacholderrain 23  
97618 Leutershausen  
Tel. 09771 / 98769

April 2023

### **Quellenangaben:**

Alle Abbildungen ohne anderslautenden Verweis: Wegner Stadtplanung  
Kartengrundlage für alle im Bericht aufgenommenen Themenkarten, wenn nicht anders angegeben:  
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019;  
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

### **Förderhinweis:**

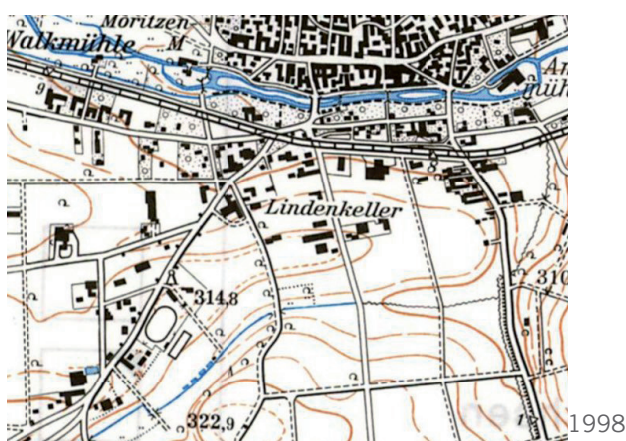
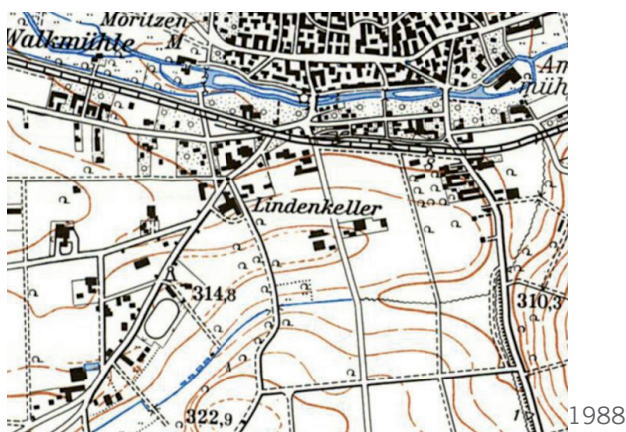
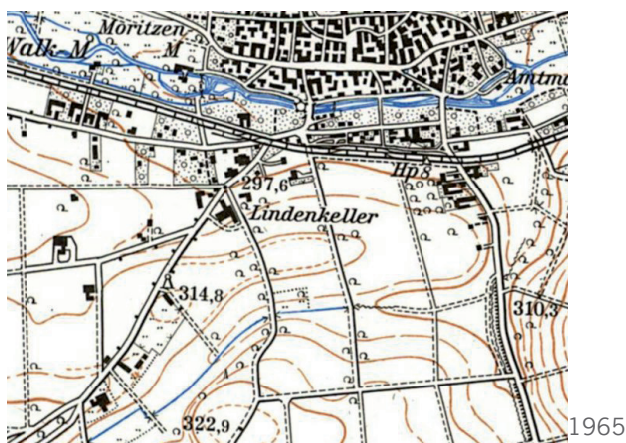
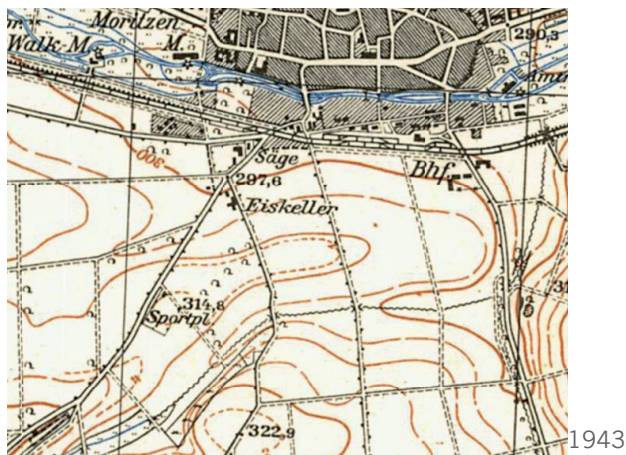


Gefördert aus Mitteln der Städtebauförderung  
des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr  
(Bayerisches Städtebauförderungsprogramm)

## INHALT

1. Aufgabenstellung	4
2. Planerischen Grundlagen	6
3. Vorgehensweise	8
4. Städtebauliche Bestandsanalyse	10
5. Natur und Landschaft - Bestandsanalyse	16
6. Restriktionen	18
7. Flächenpotenziale und Bedarf	22
8. Zielkonzept	24
9. Bebauungskonzept	28
10. Weiteres Vorgehen	30

1. AUFGABENSTELLUNG



**Ausgangslage und Planungsaufgabe**

Der Bereich südlich der Bahnlinie war bis in die frühen 1940er Jahre noch nahezu unbebaut. Es gab einzelne ausgesiedelte landwirtschaftliche Hofstellen und einzelne andere Nutzungen wie einen Bierkeller, ein Sägewerk oder einen Sportplatz. In den 1950er- und 1960er-Jahren wurden vor allem weitere landwirtschaftliche Hofstellen entlang der Frickenhäuser Straße und dem Mehlweg errichtet, entlang der Ludwig-Jahn-Straße auch erste Gewerbebetriebe wie die Brauerei. In den 1970er und 1980er-Jahren folgten weitere landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe, in Alleinlage verstreut im gesamten Gebiet errichtet, vor allem im westlichen Bereich. Daneben siedelten sich weiter Gewerbebetriebe entlang der Ludwig-Jahn-Straße und der Straße Auf der Bündt an.

Ab den 1990er Jahren verdichtete sich die gewerbliche Bebauung, teilweise wurden auch landwirtschaftliche Anwesen umgenutzt und an der Straße Auf der Bündt entstanden mehrere Einzelhandels- und Handwerksbetriebe. Neben den landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen wurden im gesamten Zeitraum vereinzelt Wohngebäude errichtet.

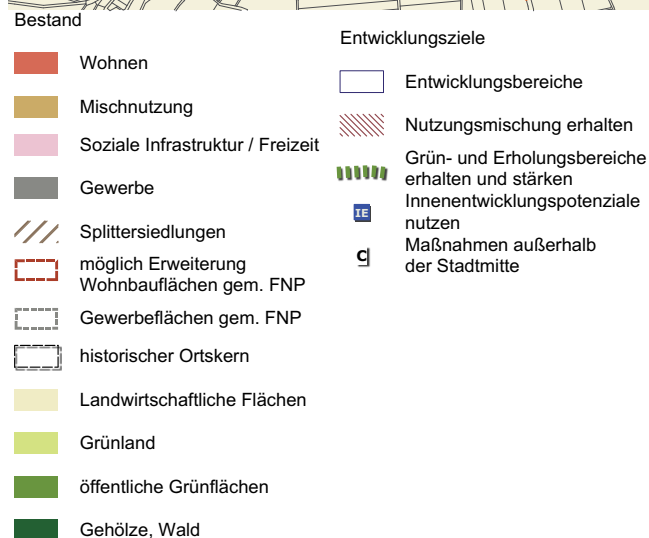
Im gesamten Bereich bestehen keine Bebauungspläne, so dass dieses Gebiet dem unbeplanten Bereich zuzurechnen ist. Die Fläche ist nur zum Teil bebaut, bebaute und unbebaute Grundstücke wechseln sich ab. Das Gebiet bietet daher auch Flächenpotenzial für die städtebauliche Weiterentwicklung mit dem Ziel, 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.



## 2. PLANERISCHE GRUNDLAGEN



Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept ISEK (Quelle: Büro Wegner Stadtplanung)

### Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Ostheim wurde in den Jahren 2018 bis 2020 erarbeitet und beschlossen.

Im Rahmen der gesamtstädtischen Betrachtung der vorhandenen Siedlungsstruktur wurde der Bereich südlich der Bahnlinie als städtebaulich ungeordnet und zersiedelt eingestuft. Er stellt jedoch auch einen Entwicklungsbereich dar und ist als Maßnahme A (außerhalb der Stadtmitte) im Entwicklungskonzept des ISEK enthalten.

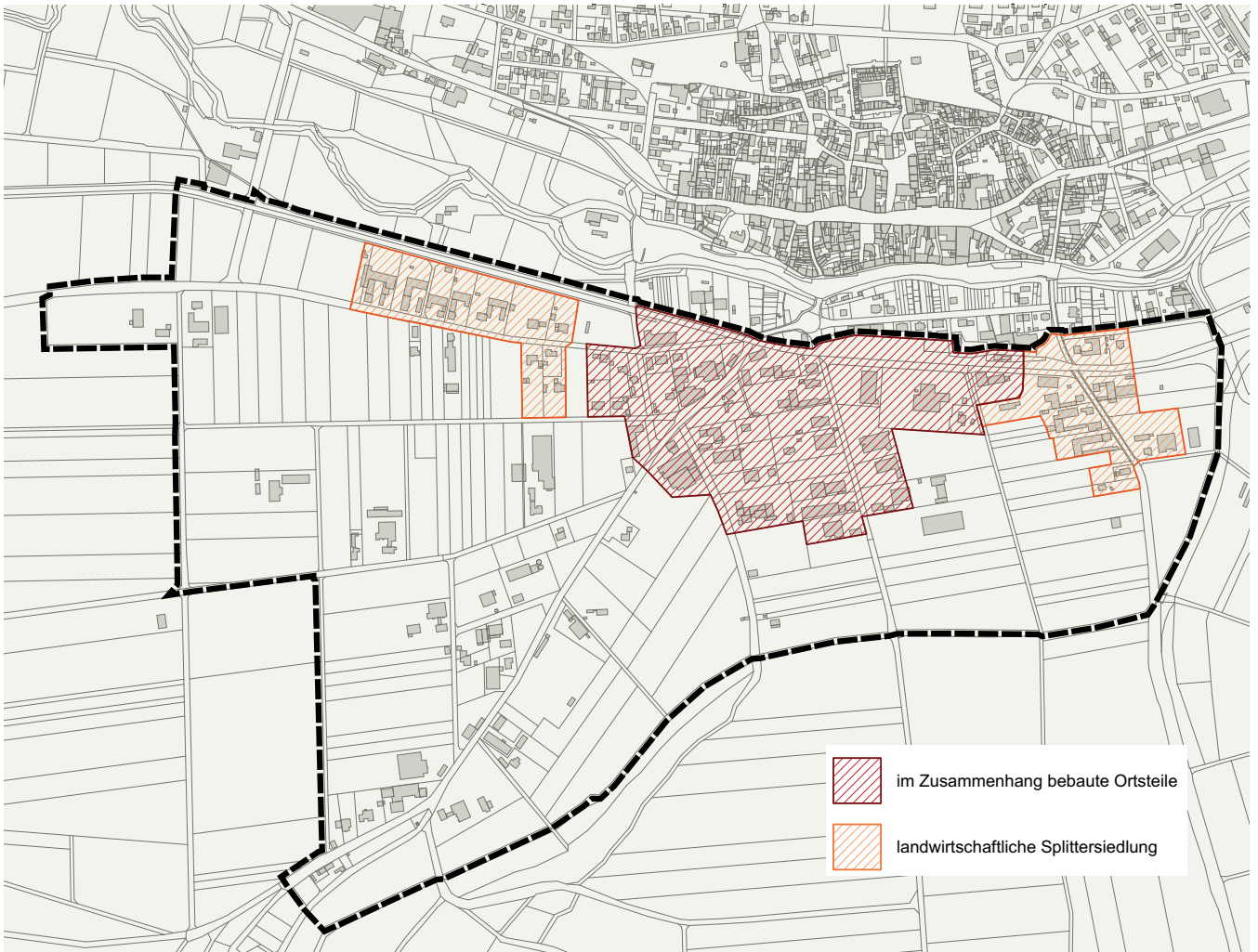
### Regionalplan

Im Regionalplan der Region Main - Rhön ist zwischen der Bereich Ostheim Süd und der Altstadt Trenngrün dargestellt (gewässerbegleitendes Grün um die Streu). Im westlichen Verlauf der Streu besteht ein Vorranggebiet Hochwasserschutz (H2). Im Süden von Ostheim liegt ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet

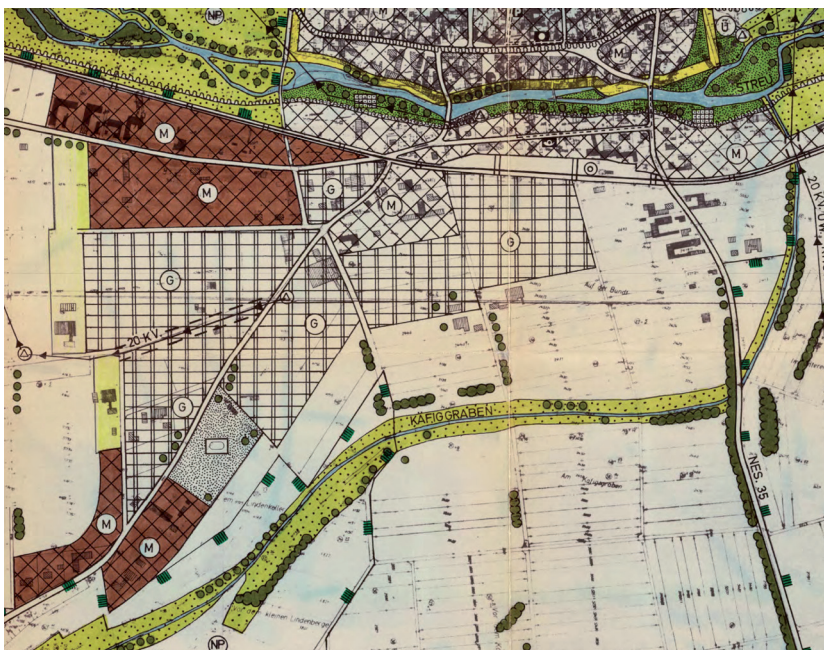
### Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ostheim ist der Bereich Ostheim Süd überwiegend als gemischte sowie gewerbliche Baufläche dargestellt, der Bereich entlang der Frickenhäuser Straße sowie die westlichen und südlichen Randbereiche als landwirtschaftliche Fläche.

Da es für den gesamten Bereich Ostheim Süd keine Bebauungspläne gibt, handelt es sich um einen unbeplanten Bereich. Im nördlichen Kernbereich des Gebietes (siehe Abbildung) hat sich in den vergangenen Jahrzehnten ein Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 entwickelt. Die Bebauung der Bereiche entlang des Mehlwegs und der Frickenhäuser Straße wird durch einen hohen Anteil landwirtschaftlicher Nebengebäude geprägt, so dass es sich hier eher um landwirtschaftliche Splittersiedlungen handelt, die dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzurechnen sind. Das übrige Gebiet ist ebenfalls dem Außenbereich zuzurechnen, da dort kein Bebauungszusammenhang besteht.



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



Übersicht Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Ostheim)

### 3. VORGEHENSWEISE

#### **Vorgehensweise**

Grundlage für die Erstellung des Entwicklungskonzeptes ist die intensive Abstimmung mit den betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den ortsansässigen Landwirten und Gewerbetreibenden. Hierzu wurde Rahmen eines Scopingtermins am 03.06.2019 bereits vor Einleitung eines förmlichen Beteiligungsverfahrens im Zuge der Bauleitplanung die wesentlichen bauplanungsrechtlichen Fragestellungen und öffentlichen Belange besprochen sowie die notwendigen Gutachten angestoßen.

Die Belange der betroffenen Landwirte und Gewerbetreibenden wurden in einem Informationsgespräch sowie einer Einzelbefragung mittels Fragebogen berücksichtigt.

#### **Ergebnis des Scopingtermins vom 03.06.2019**

Folgende Punkte wurden im Rahmen des Scoping angesprochen:

##### 1. Bauleitplanung

- Abgrenzung Innenbereich – Außenbereich
- Abgrenzung des zukünftigen Siedlungsbereichs
- Gliederung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung
- Berücksichtigung des Bestandes
- Stufenweise Aufstellung von Bebauungsplänen
- Umgrenzung der Geltungsbereiche, Einbeziehung der Bahnlinie ?

##### 2. Naturschutz

- Artenschutz (vorliegende Informationen)
- Landschaftsbild, Grenze der zukünftigen Siedlungsentwicklung (wie oben ?)
- Lage von Teilbereichen im Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmale
- Mögliche Kompensationsmaßnahmen im (südlichen) Anschluss an den Untersuchungsbereich (Kebigsgraben)
- Konflikte durch Nähe zu FFH-Gebieten (Natura 2000-Verträglichkeit)

##### 3. Grünordnung

- Ausbildung eines Siedlungsrandes
- Vorhandene Eingrünungs-/Durchgrünungsverpflichtungen
- Obstanlagen als Ausgleich ?
- Notwendige Erfassungen für die Erarbeitung von Grünordnungsplänen (Artenschutz)

##### 4. Denkmalschutz

- Bodendenkmäler
- Majorgarten als historische Gartenanlage

##### 5. Immissionsschutz

- Landwirtschaftliche Emissionen (Tierhaltung): notwendige Emissionsradien
- Notwendige Untersuchung des Anlagenlärms
- Verträglichkeit der Sportanlage mit der umgebenden Nutzung

##### 6. Belange der Landwirtschaft

- - Belange der Aussiedlerhöfe
- - Bodenbonität
- - Erwerbsgartenbau/Obstanlagen
- - Puffer zwischen Siedlungsbereichen und landwirtschaftlichen Nutzflächen

##### 7. Wasserwirtschaft, Wasserrecht

- Geplantes Trinkwasserschutzgebiet - aktueller Verfahrensstand

##### 8. Straßenanbindung

- Ausbau der Straßenerschließung (Umfahrung Ortskern)

Die Ergebnisse des Scopingtermins wurden teilweise direkt in die Analyse- und Zielplanung übernommen (z.B. Abgrenzungen). Angeregt wurde auch eine Befragung der Landwirte und die Erstellung eines Lärmgutachtens zur Beurteilung des Freizeit- und Anlagenlärms.



**Einbeziehung der Landwirte**

Für die Berücksichtigung der Belange der ansässigen Landwirte fand am 25.06.2020 ein Informationsgespräch statt, zu dem die Landwirte im Untersuchungsbereich eingeladen waren. Die Planungsbüros Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim, und Miriam Glanz, Leutershausen, informierten über die bisherigen Planungen und Erhebungen.

Anschließend wurden folgende Themen gemeinsam erörtert:

- Die bestehenden Aussiedlerhöfe
- Vorhandene Tierhaltung (Immissionsradien) und deren zukünftige Entwicklung
- Die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere Erwerbsgartenbau und Obstanlagen
- Die Belange der Flächenbewirtschaftung
- Die Ausgestaltung des zukünftigen Ortsrandes

Mit der Einladung zum Gespräch wurden Fragebögen verschickt, um die Belange der Landwirte zu erfassen.

**Einbeziehung der Gewerbetreibenden**

Für die Berücksichtigung der Belange der ansässigen Gewerbebetriebe fand am 22.07.2020 ein Informationsgespräch statt, zu dem die Gewerbetreibenden im Untersuchungsbereich eingeladen waren. Die Planungsbüros Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim, und Miriam Glanz, Leutershausen, informierten über die bisherigen Planungen und Erhebungen.

Anschließend wurden folgende Themen gemeinsam erörtert:

- Mögliche Konflikte mit anderen Nutzungen (Einschränkungen oder Beeinträchtigungen)
- Der Bedarf nach Erweiterungsflächen
- Die Qualität der Erschließung und notwendiger Verbesserungsbedarf
- Vorschläge für weitere Veränderungen / Verbesserungen

Mit der Einladung zum Gespräch wurden Fragebögen verschickt, um die Belange der Gewerbetreibenden zu erfassen.

**Auswertung**

Aus den Rückläufen der Fragebögen der Landwirte und Gewerbetreibenden wurde die faktische Nutzung der Gebäude und Flächen im Gebiet konkretisiert und Hinweise für die weitere mögliche Entwicklung abgeleitet.

Im Regelfall sind die Betriebsinhaber auch die Grundstückseigentümer und zum Teil auch Anwohner im Gebiet. Nutzungskonflikte wurden nicht benannt. Bestehende Flächenreserven werden vorrangig im Zusammenhang mit eigenen Erweiterungsoptionen gesehen, weniger als verwertbare Fläche. Entsprechend gering ist die Bereitschaft, Flächen zu veräußern. Gerade die Möglichkeit einer Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Freizeitnutzungen (z.B. Pferdehaltung) auf eigenem Grund stellt aus Sicht der Eigentümer eine Qualität des Gebiets dar. Insofern besteht wenig Interesse an einer umfassenden Neuordnung und Umstrukturierung.

**Fragbogen für die landwirtschaftlichen Betriebe im Bereich Ostheim/Süd**

Angaben zum Grundstück der Hofstelle		
Name des Eigentümers		
Anschrift (Straße, Hausnummer)		
Flurstück-Nummer		
Angaben zur Nutzung		
Nutzung der Hofstelle (Haupt- und Nebengebäude)	Aktuell	Zukünftig (in 5-10 Jahren)
	<input type="checkbox"/> Eigene Wohnnutzung	<input type="checkbox"/> Eigene Wohnnutzung
	<input type="checkbox"/> Wohnnutzung Vermietung	<input type="checkbox"/> Wohnnutzung Vermietung
	<input type="checkbox"/> Eigene Gewerbliche Nutzung Art: _____	<input type="checkbox"/> Eigene Gewerbliche Nutzung Art: _____
	<input type="checkbox"/> Gewerbliche Nutzung (Vermietung) Art: _____	<input type="checkbox"/> Gewerbliche Nutzung (Vermietung) Art: _____
	<input type="checkbox"/> Gewerbliche Nutzung Vermietung Art: _____	<input type="checkbox"/> Gewerbliche Nutzung Vermietung Art: _____
	<input type="checkbox"/> Landwirtschaftl. Betrieb	<input type="checkbox"/> Landwirtschaftl. Betrieb
	<input type="checkbox"/> Tierhaltung, weitere Angaben siehe unten	<input type="checkbox"/> Tierhaltung, weitere Angaben siehe unten
	<input type="checkbox"/> Leerstand	<input type="checkbox"/> Leerstand
<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____	
<small>Hinweis: Mehrfachnennungen sind möglich</small>		
Weitere Angaben zur Tierhaltung (sofern vorhanden)		
Lage der Tierhaltung (Fl.Nr.)		
Art des Tierbestandes		
Anzahl der Tiere		
Geruchsemissionsradius, sofern bekannt		
Sonstige Angaben		
Sonstige Anmerkungen, Ideen:		
<small><b>Datenschutz</b> Mit der Rücksendung des Fragebogens willige ich ein, dass die von mir im Rahmen der Befragung gemachten personen- bzw. grundstücksbezogenen Angaben zum Zweck der Erstellung eines Entwicklungs- und Ordnungskonzeptes durch die Stadt Ostheim v.d.Rhön und das von ihr beauftragte Büro Wegner Stadtplanung gespeichert und verarbeitet werden dürfen. Ich weiß, dass ich dieser Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widersprechen kann.</small>		



**Baugebiete: Faktische Nutzung**

Betrachtet man die tatsächliche Grundstücksnutzung und nimmt eine Einstufung in Anlehnung an die Bau NVO vor, so ergibt sich für den Bereich Ostheim Süd folgendes Bild:

Im Kernbereich überwiegen Grundstücke, die einem faktischen Gewerbegebiet zuzurechnen sind, im östlichen Bereich einer dorfgebietsähnliche Nutzung mit Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe. Entlang der Ludwig-Jahn-Straße finden sich Gewerbe, Landwirtschaft Wohnen und Sportanlagen sowie auch landwirtschaftliche Flächen. Im östlichen Bereich des Mehlwegs überwiegt eine wohngebietstypische Nutzung, weiter westlich eine dorfgebietstypische Nutzung. Im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes finden sich in die landwirtschaftliche Nutzfläche eingestreute landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe. Insgesamt verteilen sich die einzelnen Nutzungen mosaikhaft. Im Bereich Auf der Bündt gibt es auf einzelnen Grundstücken eine allgemeine Wohnnutzungen (ohne Betriebsbezug) und Tierhaltung (meist Pferde), die nicht dem Zulassungsrahmen eines Gewerbegebietes entsprechen. Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sind im gesamten Gebiet vorhanden, teilweise handelt es sich um Vollerwerbsbetriebe.

Landwirtschaftliche Nutzflächen umschließen und durchziehen das Gebiet.



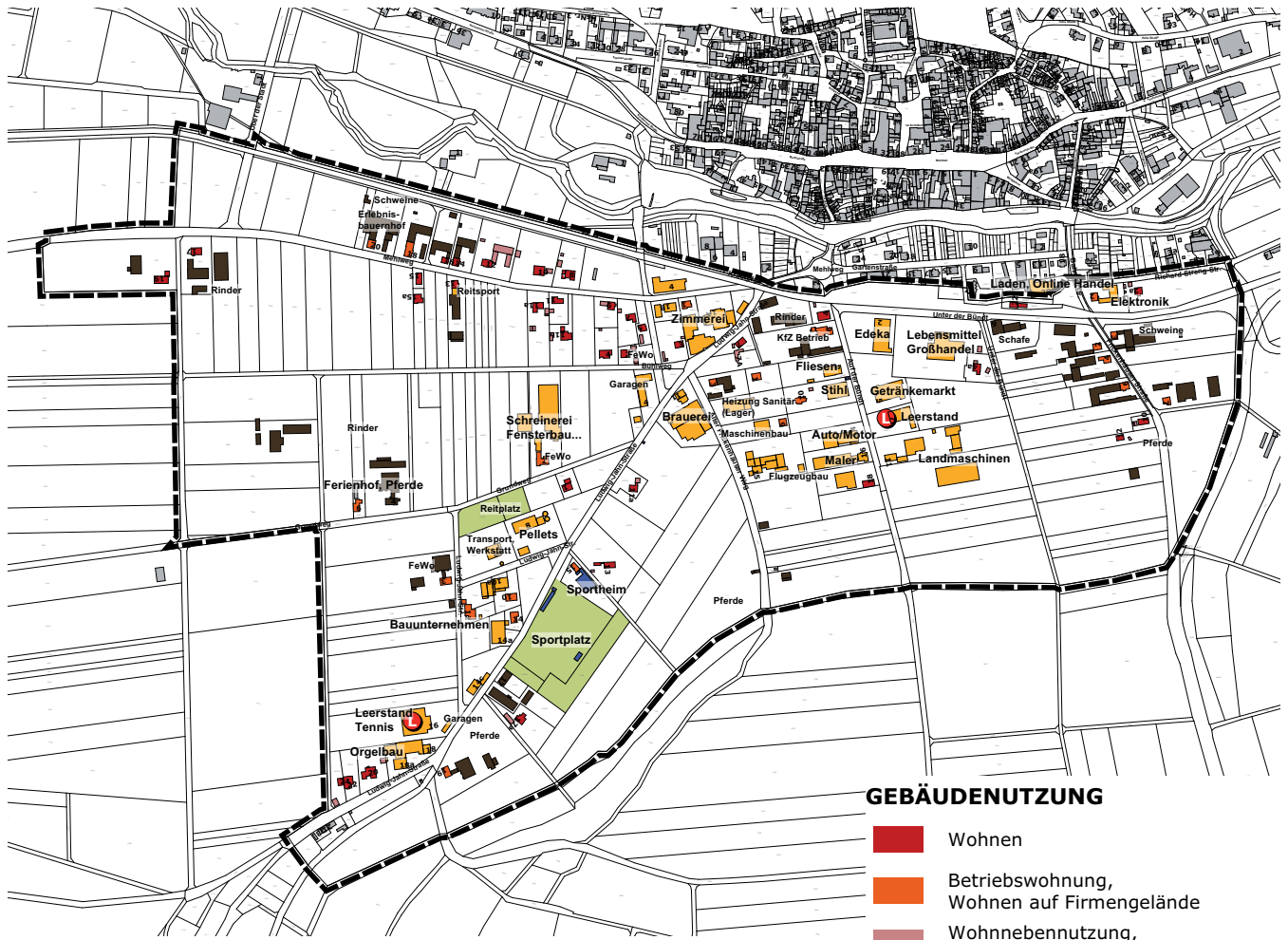
Wohnen



Landwirtschaft



Gewerbe



**GEBÄUDENUTZUNG**

- Wohnen
- Betriebswohnung, Wohnen auf Firmengelände
- Wohnnebennutzung, Garagen
- Gewerbe / Einzelhandel / Handwerk
- Öffentliche / Soziale Einrichtung
- Landwirtschaftliche Anwesen, Scheunen, Ställe etc
- öffentliche Grünfläche
- L Leerstand (Stand 2020)

### Gebäudenutzung

Der Untersuchungsbereich Ostheim Süd 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.

Zwischen den Straßen Unter der Bündt in der Mitte des Gebietes und dem Alten Frickenhäuser Weg an der westlichen Grenze des Untersuchungsbereichs 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.

Die Ludwig – Jahn – Straße hat verschiedene, im Vergleich zum Gewerbegebiet Auf der Bündt / Unter der Bündt diversere und kleinteiligere Nutzungen. Hier befinden sich Wohngebäude und Gewerbebetriebe sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung.

Im Norden, z.B. entlang des Mehlwegs und der Frickenhäuser Straße finden sich Wohnhäuser, Handwerksbetriebe und landwirtschaftlichen Anwesen, die teilweise noch im Voll- oder Nebenerwerb betrieben werden.

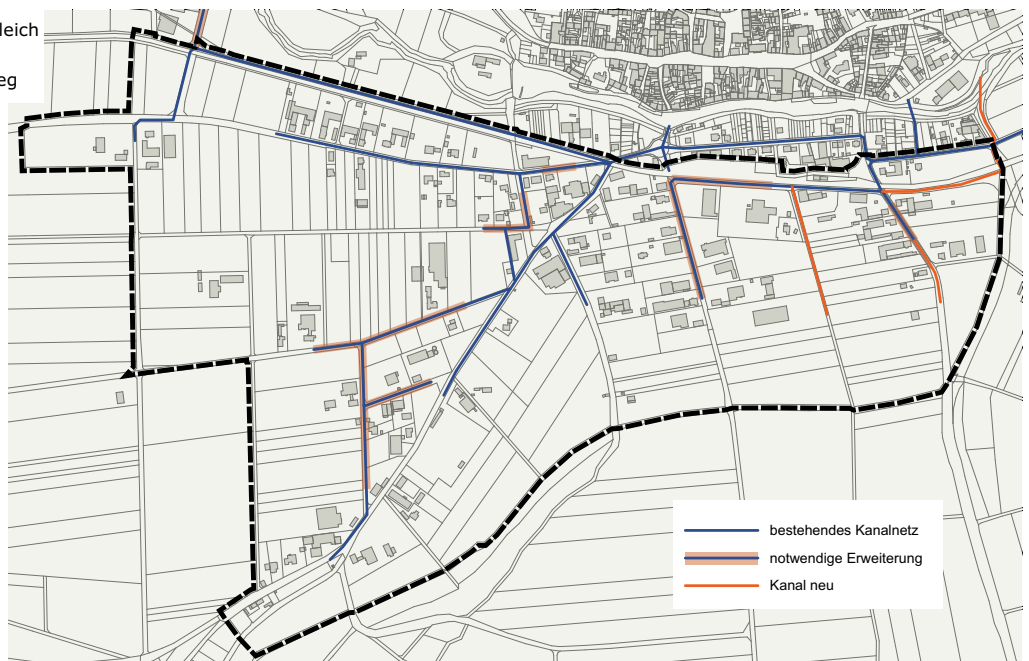
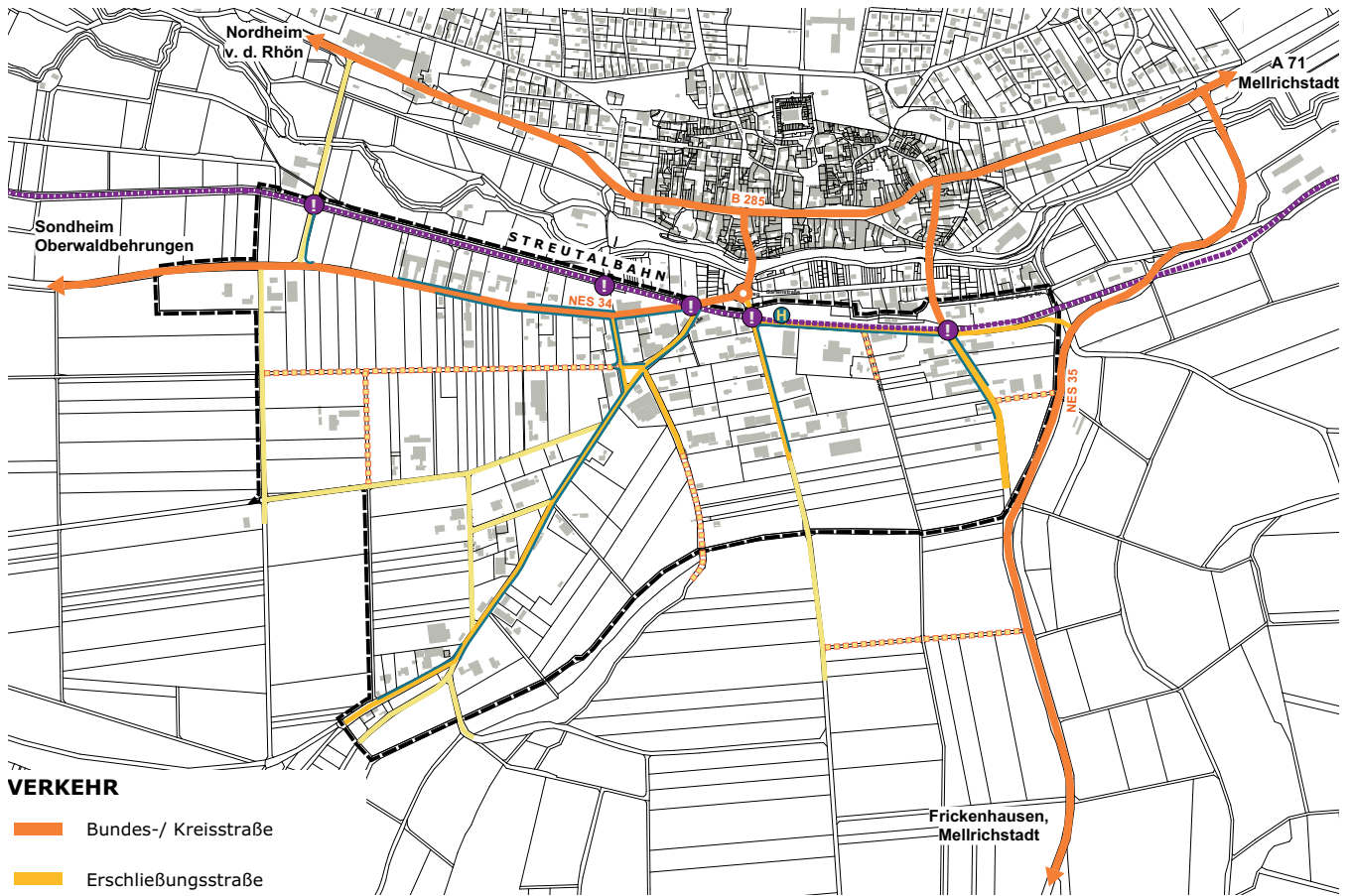
Im Westen liegen einige Aussiedlerhöfe mit Tierhaltung . Nach Süden hin gibt es immer mehr freie Grundstücke zwischen den Gewerbebetrieben. Hier befindet sich auch das Sportgelände an der Ludwig - Jahn - Straße.



Sportgelände



Wohnen und Handwerk



Entwässerung im Gebiet,  
 Grundlage: Entwässerungsgutachten Tiefbautechnisches Büro Köhl GmbH, Fulda,

## Verkehr

Im Norden wird das Gebiet von der Bahnlinie der Streutalbahn (Museumsbahn) begrenzt. Hier verläuft auch die NES 34, die mit der Straße Unter der Bündt bis hin zur NES 35 als offizielle Umfahrung des Stadtkerns für den Fern- und Schwerverkehr gilt. Den Verkehrsfluss beeinträchtigt hier der Kreisverkehr und der höhengleiche Bahnübergang.

Die NES 34 führt Richtung Sondheim und Oberwaldbehrungen nach Westen, die NES 35 nach Süden Richtung Frickenhausen und Mellrichstadt. Die übrigen Straßen im Gebiet nahmen keinen Durchgangsverkehr auf, sie bedienen nur die anliegenden Häuser und Betriebe. Die meisten Straßen gehen in einen befestigten oder unbefestigten Wirtschaftsweg über, der in die umliegende Flur führt.

Die Frickenhäuser Straße ist immer noch als Kreisstraße gewidmet, obwohl die Durchfahrt gesperrt ist und der Verkehr über die Richard-Streng-Straße geführt wird. Eine Umstufung soll kurzfristig erfolgen.

Die Straßen im Gebiet sind für die Erschließung der vorhandenen Nutzungen ausreichend dimensioniert, die meisten Straßen gehen jedoch am Ende der Bebauung in landwirtschaftliche Weg über und verfügen daher über keine Wendeflächen. Die Straßen Auf der Bündt, Unter der Bündt, Mehlweg, Frickenhäuser Straße und Ludwig-Jahn - Straße verfügen in den angebauten Bereichen zumindest über einen einseitigen Gehweg.

Die Straße wird einseitig von Laubbäumen (Linde, Ahorn) begleitet.

Das Gebiet ist über die Bushaltestelle Unter der Bündt an den ÖPNV angebunden, außerdem hält die Museumsbahn (Streutalbahn) am Bahnhof zwischen dem Untersuchungsbereich und der Altstadt.

## 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. Zur Versorgung aller Grundstücke mit Entwicklungspotenzial sind eine Ertüchtigung von bestehenden Kanälen und in Teilbereichen neue Kanäle notwendig. Das bestehende Kanalnetz ist auf einer Länge von ca. 1.350 m zu erweitern, etwa 740 m Kanäle müssen neu verlegt werden.

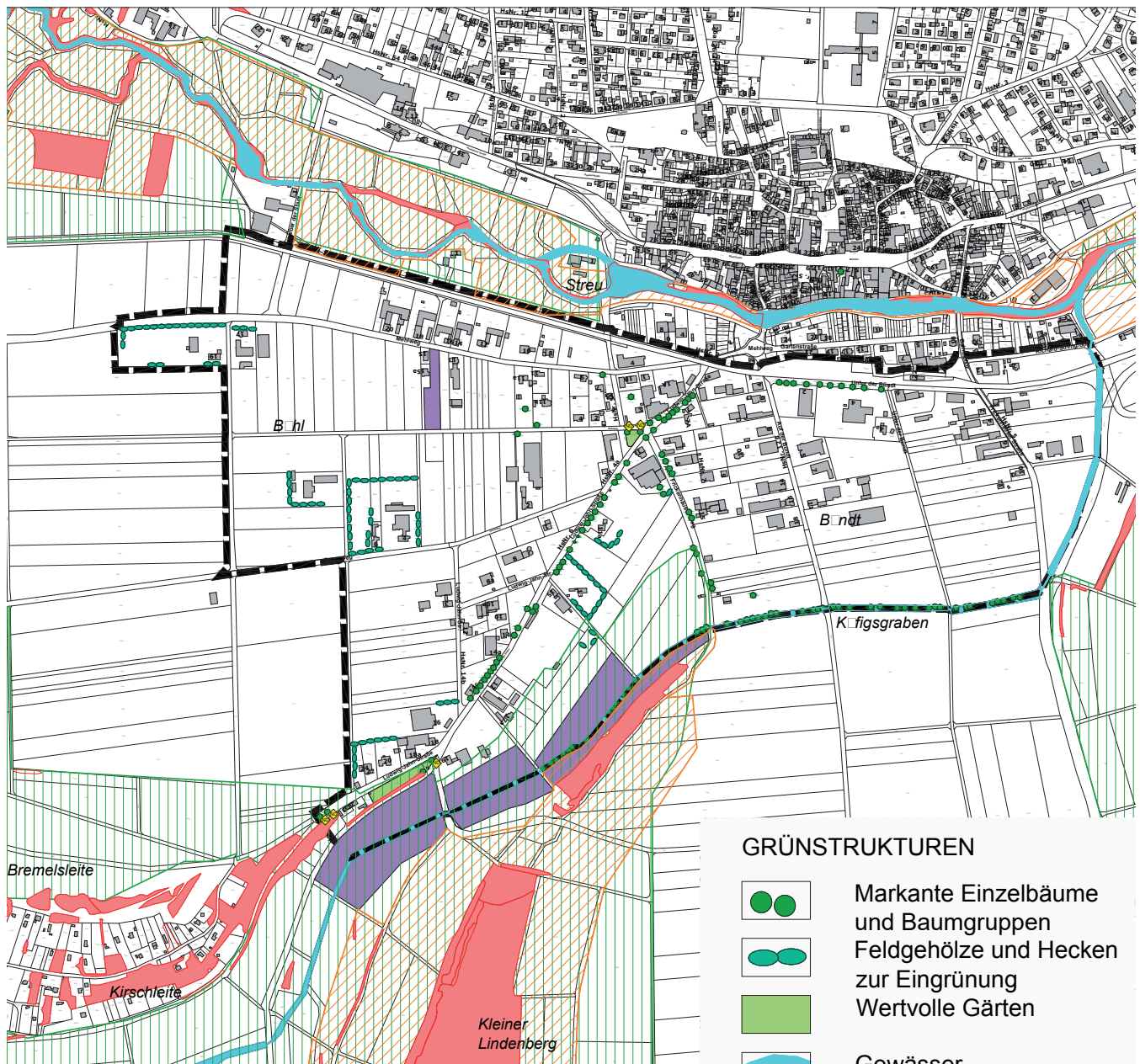


Straße mit einseitigem Gehweg








Straße endet in Wirtschaftsweg

5. NATUR UND LANDSCHAFT - BESTANDSANALYSE



GRÜNSTRUKTUREN

-  Markante Einzelbäume und Baumgruppen
-  Feldgehölze und Hecken zur Eingrünung
-  Wertvolle Gärten
-  Gewässer
-  Obstplantagen

SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE ELEMENTE

-  FFH-Gebiet
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturdenkmal
-  Biotope



### **Lage und Relief**

Der Untersuchungsbereich für das Neuordnungs- und Entwicklungskonzept Ostheim-Süd liegt im Südwesten der Ortslage von Ostheim v.d. Rhön zwischen dem Streutal, den Waldgebieten um die „Bremelsleite“ und „Ostheimer Warte“ sowie am „Ochsenberg“, den Mager- und Trockenrasen am „Kleinen Lindenberg“ und dem Talzug des „Käfigsgraben“.

Er ist durch zwei hintereinander gestaffelte Höhenrücken in West-Ost-Richtung gekennzeichnet: Auf dem niedrigeren, nördlichen Höhenrücken („Bühl“) mit Höhen zwischen 300 m ü. NN im Osten und 325 m ü. NN im Westen liegt der Bühlweg, auf dem markanten, deutlich wahrnehmbaren Rücken zwischen Mehlweg (295 m ü. NN) und dem Naherholungsgebiet mit Ferienhäusern an der „Kirschleite“/„Bremelsleite“ (350 m ü. NN) verläuft die Ludwig-Jahn-Straße.

Dazwischen liegt die flache Senke mit dem Grundweg, in der sich nur ein periodisch wasserführender Graben befindet.

Südlich und südöstlich schließt der erheblich eingetieft „Käfigsgraben“ (unter 310 m ü. NN) mit begleitenden Wiesen und Gehölzen an, im Norden liegt die Streuaue (um 300 m ü. NN).

### **Bestandssituation und Naturlausstattung**

Aufgrund der Gemengelage finden sich im Untersuchungsbereich Wohngebäude mit ihren Gärten, Gewerbeareale, landwirtschaftliche Betriebe (vor allem im Osten an der Frickenhäuser Straße und im Westen als freistehende Aussiedlerhöfe) sowie der Sportplatz mit Sportheim südöstlich der Ludwig-Jahn-Straße. Dazwischen sind immer wieder landwirtschaftliche Nutzflächen auf vergleichsweise guten, häufig mit Lößlehm überdeckten Böden vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet weist einige straßenbegleitende Laubbaumreihen mit Linden und Ahorn bzw. Obstbaumreihen auf, die wenigstens einseitig die Ludwig-Jahn-Straße begleiten und in den letzten Jahren auch wieder durch Neupflanzungen ersetzt wurden.

An der Kreuzung der Ludwig-Jahn-Straße mit dem Bühlweg und dem Alten Frickenhäuser Weg an der Brauerei liegt eine dreieckige Grünfläche, die von den beiden als Naturdenkmal geschützten Linden dominiert wird. Dieses Areal trägt auch die Bezeichnung „Lindenkeller“.

Entlang des Alten Frickenhäuser Weges finden sich noch Abschnitte von einer früher wohl durchgängigen Obstbaumreihe, die sich über die alte Steinbrücke am „Käfigsgraben“ fortsetzt.

Im Südwesten steht an der Wegeabzweigung in Richtung „Käfigsgraben“/„Kleiner Lindenberg“ eine weitere markante Linde (vor Ort nicht als Naturdenkmal markiert,



Eingang zum Majorsgarten  
Foto: Miriam Glanz



Obstplantagen am Käfigsgraben  
Foto: Miriam Glanz

jedoch in den topografischen Karten so dargestellt) mit einer Sitzgruppe. Dort findet sich auch eine Wohnmobil-Versorgungsstation.

Südlich der Jahn-Straße schließt hier der sog. „Majorsgarten“ an, ein mit einer etwa 200 Jahre alten Natursteintrockenmauer eingefasster Obstgarten mit einem historischen Gartenhäuschen.

Im weiteren Verlauf dieser Straße Richtung „Bremelsleite“ stehen nochmals 2 als Naturdenkmale geschützte alte Linden. Hier schließen sich am südexponierten steilen Hang ausgedehnte, als Biotope erfasste Hecken und Saumbereiche an.

Auch entlang der Straße „Unter der Bündt“ wurde parallel zur Bahnlinie wenigstens abschnittsweise eine Baumreihe entwickelt.

Im Talgrund des „Käfigsgrabens“ gibt es neben den Grünlandflächen auch ausgedehnte Holunderplantagen sowie weitere Obstplantagen (v.a. Quitte).

Dieser Bereich wird auch intensiv als Naherholungsgebiet von der Ostheimer Bevölkerung genutzt. Wichtige überörtliche Rad- und Wanderwege führen durch den „Käfigsgrund“ bzw. auf dem Höhenrücken der „Bremelsleite“ (wichtiger Ausgangs- und Kreuzungspunkt an der einzelnen Linde östlich des Majorsgartens).

### Schutzgebiete

Aus der Sicht von Natur und Landschaft ergeben sich für die bauliche Entwicklung des Untersuchungsbereichs verschiedene Restriktionen durch ausgewiesene Schutzgebiete:

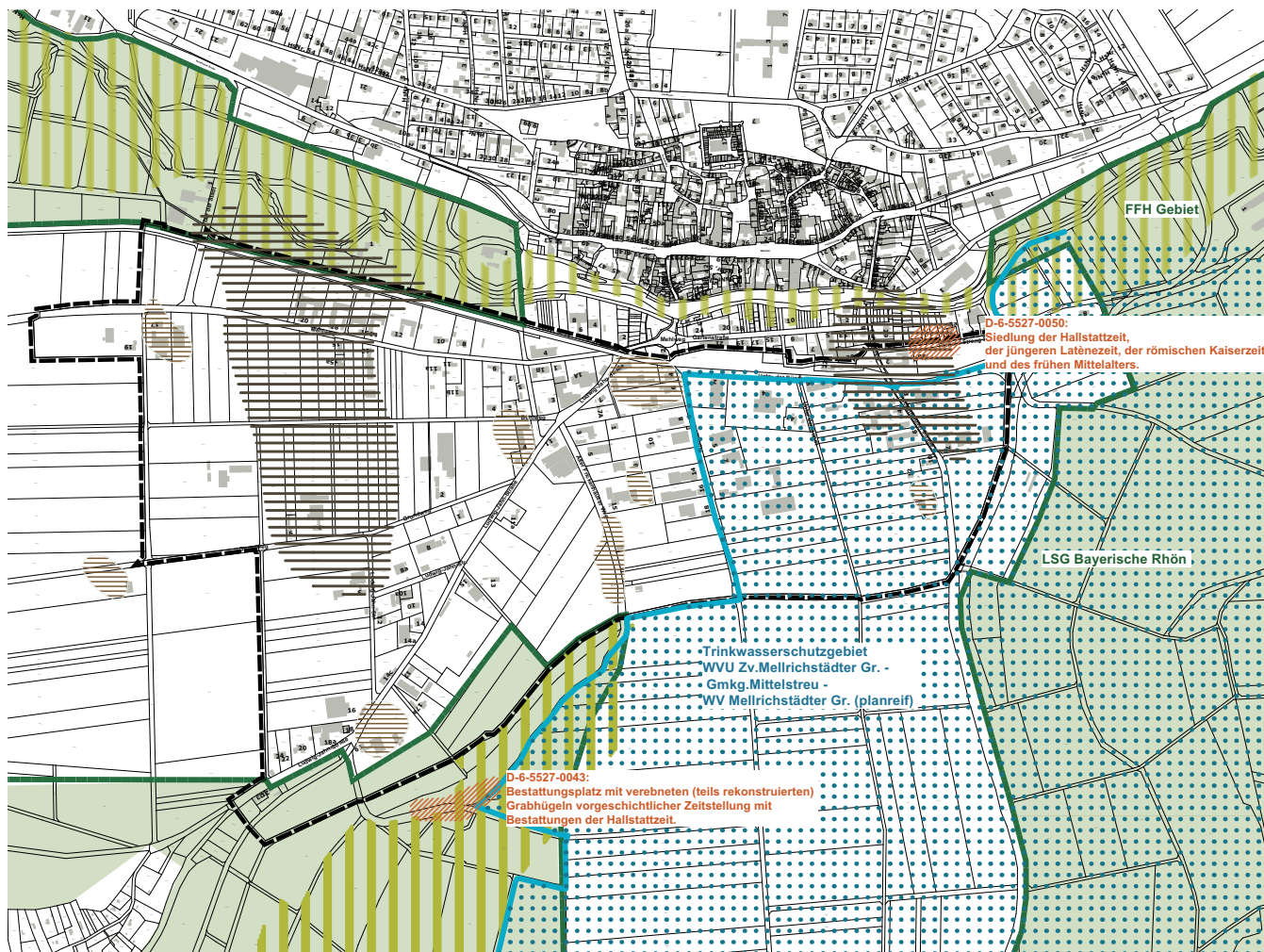
- Die Streuaue ist nördlich des Mehlweges ab der Bahnlinie Teil des FFH-Gebiets DE 5527-371 „Bachsystem der Streu mit Nebengewässern“, einem Europäischen Schutzgebiet. Dieses Schutzgebiet verjüngt sich im Bereich der Ortslage Ostheim auf den eigentlichen Gewässerlauf mit Uferbegleitgrün.
- Von Süden reicht das FFH-Gebiet DE 5527-372 „Trockengebiet vor der Rhön“ entlang des Tals des „Käfigsgrabens“ bis zum Alten Frickenhäuser Weg.
- Sowohl die Streuaue nördlich der Bahnlinie als auch das Tal des „Käfigsgrabens“ sind bis zum Alten Frickenhäuser Weg Teil des Landschaftsschutzgebietes „Bayerische Rhön“. Die Grenze dieses Schutzgebietes verläuft im Norden an der Bahnlinie und im Südwesten des Untersuchungsgebietes direkt entlang der Bebauung an der Ludwig-Jahn-Straße und im Osten des Sportplatzes. Einige der dortigen Gebäude stehen unmittelbar an der Grenze bzw. sind im Schutzgebiet (Ludwig-Jahn-Straße 17a, 19, 21 und 23).

- Das Landschaftsschutzgebiet deckt sich mit dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet gemäß Regionalplan Main-Rhön.
- 5 Linden im Untersuchungsgebiet sind als Naturdenkmale ausgewiesen.









Eine der als Naturdenkmal ausgewiesenen Linden  
Foto: Miriam Glanz

6. RESTRIKTIONEN





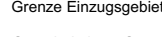



RESTRIKTIONEN

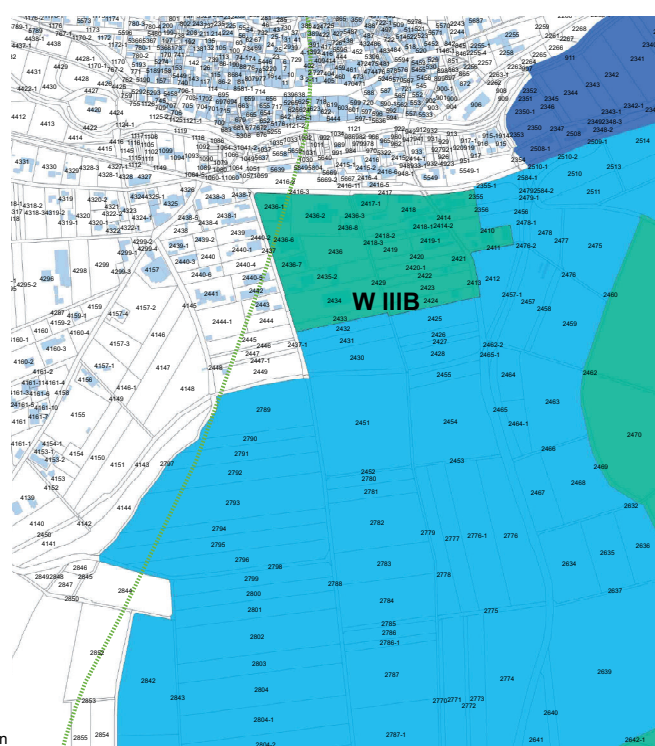
-  Bodendenkmal
-  Trinkwasserschutzgebiet (planreif)
-  Landschaftsschutzgebiet Bayerische Rhön
-  FFH Gebiet
-  Geruchsemission kleinräumig, meist auf dem eigenen Grundstück
-  Geruchsemission weiträumig, grundstücksübergreifend

Legende

Vorschlag Wasserschutzgebiet

-  I WSG Zone WI
-  II WSG Zone WII
-  IIIA WSG Zone IIIA A
-  IIIB WSG Zone IIIB B
-  Grenze Einzugsgebiet
-  Gemeinde bzw. Gemarkungsgrenzen

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



### Bodendenkmale

Im Untersuchungsbereich bzw. in der Nähe gibt es zwei Bodendenkmale: D-6-5527-0050 (Siedlung der Hallstattzeit, der jüngeren Latène-Zeit, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters) im Bereich der Richard - Strang - Straße im Norden und D-6-5527-0043 (Bestattungsplatz mit verebneten (teils rekonstruierten) Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Bestattungen der Hallstattzeit) südlich des Untersuchungsbereichs.

### Wasserschutzgebiet

Der Teilbereich östlich der Straße Auf der Bündt liegt in der weiteren Schutzzone IIIB des geplanten Trinkwasserschutzgebietes WVU Zv. Mellrichstädter Gr. - Gmkg. Mittelstreu – WV Mellrichstädter Gr. Die Festlegung dieses Wasserschutzgebietes bedeutet sowohl für die bestehenden Anwesen als auch für die Aktivierung von Baulücken und Potenzialflächen Einschränkungen hinsichtlich der Erweiterungs- und Nutzungsmöglichkeiten von Gebäuden und Flächen aufgrund der unmittelbar geltenden Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung. Die Ausweisung neuer Baugebiete im Zuge der Bauleitplanung ist jedoch weiterhin zulässig.

Aus dem Bereich des Wasserschutzes ergeben sich weitere Restriktionen:

- An der Streu ist ein wassersensibler Bereich ausgewiesen, der sich auch am „Käfigsgraben“ entlang zieht.
- Östlich der Straße „Auf der Bündt“ beginnt das planreife Trinkwasserschutzgebiet der „Mittelstreuer Quellen“.

### Natur und Landschaft

Das Landschaftsschutzgebiet Bayerische Rhön schließt im Südwesten, Süden und Osten an den Bereich Ostheim Süd an und ragt auch in den Untersuchungsbe- reich hinein. Entlang der Streu im Norden liegt ein FFH-Gebiet, ein zweites liegt im Südwesten.

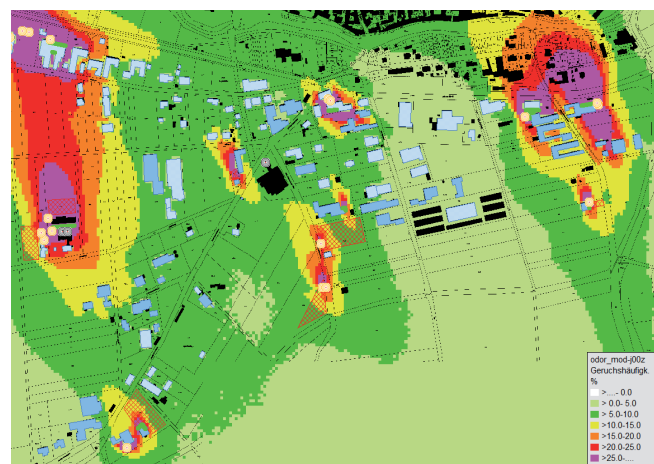
### Geruch / Landwirtschaft

Durch bestehende Tierhaltungen sowie Silagelagerung und den Betrieb der Brauerei sind Geruchsmissionen 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 Geruchsmissionen (Berichtsnummer Y0882.002.01.001 vom 09.12.2022) erstellt.

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. Weitere relevante Emissionen von Geruchsstoffen sind durch die betriebseigene Kläranlage zu er-

warten.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl im westlichen Bereich am Mehlweg, als auch im Bereich entlang der Frickenhäuser Straße Überschreitungen der Immissionswerte der TA Luft 2021 vorliegen, die einer Überplanung auch als Gewerbe-, Misch- oder Dorfgebiet entgegenstehen. Vor allem im Kernbereich des Untersuchungsgebietes beschränkt sich die räumliche Ausdehnung der Überschreitungen der Immissionswerte der TA Luft 2021 (vor allem durch private Pferdehaltungen) i.d.R. auf die eigenen Flurstücke, so dass hier keine Konflikte mit benachbarten Nutzungen zu erwarten sind. Bei einer späteren Umnutzung des eigenen Grundstücks würde die Pferdehaltung und damit die Geruchsbelastung entfallen. Somit sind nur die beiden großräumigen Bereiche für die Entwicklung des Gebietes relevant.



Geruchsmissionen auf den Beurteilungsfächen (6 m) in 1,5 m Höhe (Quelle: Büro Wölfel)



**Lärmimmissionen**

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 untersucht.

Anlagen- bzw. Gewerbelärm

In der DIN 18005 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 die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm maßgebend, diese sind identisch mit den Orientierungswerten (OW).

Die Geräuschkontingente der einzelnen Teilflächen werden so vorgeschlagen, dass an den Immissionsorten außerhalb des geplanten Baugebietes 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.

Diese Kontingente sind in einem nachfolgenden Baugebungsplan festzusetzen. 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).

Sportlärm

Die durch die Nutzung der Sportanlagen an den benachbarten zu schützenden Nutzungen zu erwartenden Schallimmissionen werden untersucht.

Für die Bewertung der Geräuschemissionen aus den Nutzungen der Sportanlage ist die Sportanlagenlärm-schutzverordnung, 18. BImSchV, maßgebend (Beurteilungszeiträume und zulässige Immissionsrichtwerte (IRW) für MI/MD- und GE-Gebiete siehe unten stehende Tabelle).

Die durch die Nutzung der Sportanlagen an den nächst gelegenen Wohngebäuden zu erwartenden Beurteilungs-pegel der Sportlärmimmissionen halten die Immissions-richtwerte der 18. BImSchV für GEbzw. MI-Gebiete ein.

Die für die Berechnung getroffenen Ansätze liegen auf der sicheren Seite, da das Fußballspiel abweichend von der Angabe des Sportvereins während der Ruhezeit angenommen wurde und die Abfahrten von Gästen des Sportheims über den gesamten Platz verteilt mit einem hohen Anteil von Durchfahrverkehr zu Grunde gelegt wurde.

Für das Wohnhaus auf dem Grundstück der Sportanlage wurde in Anlehnung an Wohnungen für Aufsichtspersonal / Hausmeister von Anlagen der Schutzanspruch eines GE-Gebiets zu Grunde gelegt. Es werden jedoch auch die IRW für MI-Gebiete eingehalten.

Beurteilungszeiträume	
tags,	außerhalb der Ruhezeiten (NRZ)
werktags	08:00 - 20:00 Uhr
sonntags	09:00 - 13:00 Uhr und 15:00 - 20:00 Uhr
tags,	innerhalb der Ruhezeiten (RZ)
werktags	06:00 - 08:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr
sonntags	07:00 - 09:00 Uhr, 13:00 - 15:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr
nachts,	werktags 22:00 - 06:00 Uhr
sonntags	22:00 - 07:00 Uhr

Immissionsrichtwerte (IRW)		IRW MI/MD dB(A)	IRW GE dB(A)
tags,	außerhalb der Ruhezeiten	60	65
tags,	innerhalb der Ruhezeiten		
	am Morgen	55	60
	im Übrigen	60	65
nachts,	lauteste Stunde	45	50

## 7. FLÄCHENPOTENZIALE UND BEDARF

### Bedarf

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 hat. 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.

### Potenziale

Die gewerblichen Potenzialflächen der Stadt Ostheim v.d.Rhön, die unmittelbar bebaut oder genutzt werden könnten, befinden sich fast ausschließlich im Untersuchungsgebiet:

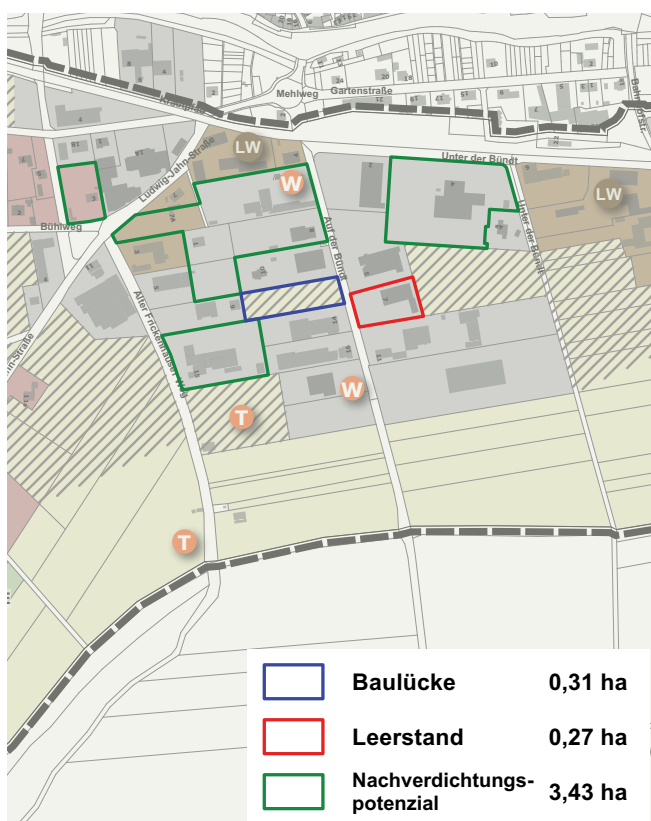
1 Baulücke	ca. 0,31 ha
1 Leerstand	ca. 0,27 ha
Summe	ca. 0,58 ha

Alle Potenzialflächen befinden sich in Privateigentum und sind daher nicht unmittelbar verfügbar. Für den Prognosezeitraum von 15 Jahren wird von einer Aktivierungsquote von 50% ausgegangen, also 0,3 ha von 0,6 ha.

### Bilanzierung

Einem Gewerbeflächenbedarf von 3,8 ha stehen lang- bis mittelfristig aktivierbare Gewerbeflächenpotenziale von 0,3 ha gegenüber. Somit besteht Bedarf für die Aktivierung von Entwicklungspotenzialen im Untersuchungsgebiet. Das Nachverdichtungspotenzial von etwa 3,43 ha wurde nicht angesetzt, da dieses von den Grundstückseigentümern für eigene Erweiterungen vorgehalten wird.

Während es im Bereich östlich des Alten Frickenhäuser Wegs kleinere Innenentwicklungs- und Arrondierungsflächen in einem Bereich gibt, der bereits weitgehend von Bebauung geprägt ist, gibt es im westlichen Bereich großflächigere Potenziale für eine Siedlungsflächenentwicklung.







8 ZIELKONZEPT



Das Zielkonzept stellt die Entwicklungsstrategie zeichnerisch dar:

- a. Den zukünftigen Siedlungsrand
- b. Die zukünftige Nutzungsstruktur
- c. Erschließung
- d. Die landschaftliche Einbindung sowie die Entwicklung des Landschaftsraums

#### a) Der zukünftige Siedlungsrand

Mit der Darstellung der zukünftigen Siedlungsflächen trifft das Konzept auch Aussagen zum zukünftigen Siedlungsrand. Damit werden einerseits die Flächenpotenziale für die Siedlungsentwicklung als solche definiert, mit der Zielsetzung diese zu entwickeln und eine Landschaftsinanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Andererseits wird der Landschaftsraum von einer weiteren einzelvorhabenbezogenen und insofern ungeplanten Bebauung freigehalten. Dies entspricht auch dem landesplanerischen Grundsatz, eine Zersiedelung der Landschaft durch Streubebauung zu vermeiden (LEP zu 3.3).

Gleichzeitig sollen außenbereichsadäquate Nutzungen, vor allem Aussiedlerhöfe mit Tierhaltung im Außenbereich verbleiben können und vor einer „Einholung“ durch eine sich ausdehnende Bebauung geschützt werden.

#### b) Die zukünftige Nutzungsstruktur

Die Zielsetzung zur Art der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand, insbesondere der Verträglichkeit der vorhandenen und zukünftigen Nutzungen. Hierbei stellen die Untersuchungen zum Lärm- und Geruchsimmissionsschutz eine wichtige Grundlage dar.

Da es der Stadt Ostheim v.d.Rhön vor allem an Gewerbeflächen fehlt, wird für die Potenzialflächen vorrangig eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Gleichzeitig werden auch vorhandene Wohnnutzungen berücksichtigt.

Diese Zielsetzung betrifft vor allem den Teil 1: Die Zielsetzung Dorfgebiet beschränkt sich weitgehend auf Bereiche mit bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben oder dorfgemeinschaftsadäquaten Nutzungen als Kombination aus nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnen. Die vorhandene Einzelhandelsbetriebe sind nicht großflächig und daher mit der Zielsetzung Gewerbegebiet abgedeckt. Gemäß Einzelhandelskonzept sind Einzelhandelsbetriebe in dem als zentraler Versorgungsbereich festgelegten nördlichen Teil der Straße Auf der Bündt verträglich. Der Bauungsplanentwurf für den Teil 1 trifft entsprechende Festsetzungen.

Im Teil 2 schränken bestehende Wohnnutzungen die gewerbliche Nutzung der Potenzialflächen ein. Daher wird

folgende kleinräumige Gliederung (von Nord nach Süd) vorgeschlagen:

- Bereich Mehlweg bis zum Bühlweg: Dorfgebiet mit der Zielsetzung einer Umnutzung von Hofstellen für gewerbliche Zwecke und Entwicklung der Potenzialflächen in Richtung Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Bereich zwischen Bühlweg und Grundweg als Gewerbegebiet, entsprechend der schon vorhandenen Bebauung
- Bereiche nördlich des Sportplatzes und am Südende der Ludwig-Jahn-Straße: Mischgebiet als Mischung aus Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben entsprechend des Bestandes an Wohnhäusern
- Übrige Bereiche entlang der Ludwig-Jahn-Straße zwischen Grundweg und Altem Frickenhäuser Weg: Gewerbegebiet, Erhalt des Sportplatzes

Für die Bereiche entlang des westlichen Mehlwegs sowie der Frickenhäuser Straße, in denen aufgrund von Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Tierhaltung eine Überplanung kurz- bis mittelfristig nicht möglich ist, stellt ein Dorfgebiet eine Entwicklungsoption dar. Ziel ist die Ergänzung der landwirtschaftlichen Nutzungen mit Wohnen und Gewerbe. Unter den bestehenden Rahmenbedingungen verbleiben die beiden Bereiche zunächst im Außenbereich und sind privilegierten Nutzungen im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB vorbehalten.

#### c) Erschließung

Die Straßenerschließung beruht weitgehend auf dem vorhandenen Straßen-, und Wegenetz das punktuell nach Bedarf auszubauen ist:

- Bühlweg: Fahrbahn, Gehweg und Wendeanlage (private Flächen benötigt)
- Grundweg sowie südwestlicher Teil Ludwig-Jahn-Straße: Gehweg (private Flächen benötigt)
- Alter Frickenhäuser Weg: Ausbau mit Fahrbahn, Gehweg und Wendeanlage (private Flächen für Wendeanlage benötigt)
- Auf der Bündt: Wendeanlage (private Flächen benötigt)
- Ausbau Erschließung zwischen Unter der Bündt 4 und 6 (Neubau Straße mit Gehweg und Wendeanlage (private Flächen benötigt)
- Frickenhäuser Straße: Wendeanlage (private Flächen benötigt)

Das Entwässerungsnetz ist entsprechend den Empfehlungen des Tiefbautechnischen Büros Köhl, Fulda zu erneuern und zu ergänzen. (siehe Kapitel 4).

Die Erschließungsmaßnahmen können nach Bedarf abschnittsweise durchgeführt werden.

#### d) Die landschaftliche Einbindung sowie die Entwicklung des Landschaftsraums

Im Zuge des Neuordnungs- und Entwicklungskonzeptes Ostheim-Süd soll überprüft werden, wo eine Ordnung der Siedlungsentwicklung notwendig ist und wo ggf. Erweiterungen aus Sicht von Natur und Landschaft denkbar sind. Dabei sollen auch die grünordnerischen Belange innerhalb des Gebietes mit betrachtet werden.

#### **Grenzen der Siedlungsentwicklung aus grünordnerischer Sicht**

Aus grünplanerischer Sicht ist eine weitere bauliche Entwicklung auf der „Bündt“ nach Süden in Richtung „Käfigsgraben“ nicht wünschenswert. Die Bebauung reicht östlich der Alten Frickenhäuser Straße bereits bis an die Vorderkante des Höhenrückens, die südlich anschließenden Flächen sind offenzuhalten und wären für eine gewerbliche Nutzung u.a. auch zu steil. Hier ist also nur eine Arrondierung des Bestands bis zum Ende des Höhenrückens möglich.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Kuppenlage vom gesamten Stadtkern und den nördlichen Wohngebieten einsehbar ist, so dass auch einer Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen erhebliche Bedeutung zukommt.

Die Bebauung auf beiden Seiten der Frickenhäuser Straße in Richtung Umgehungsstraße hat ihre Grenzen erreicht und soll nicht mehr weiter in den Einmündungsbereich Kreisstraße NES 39 / „Unter der Bündt“ erweitert werden.

Am Südrand der zur Arrondierung vorgesehenen Gewerbe- und Mischgebietsflächen fehlt derzeit jegliche Eingrünung. Deshalb ist im Zuge der Bauleitplanung eine zusätzliche Gehölzstruktur zur Eingrünung direkt an der Bebauung angrenzend zu entwickeln, die hoch genug ist, um als Gehölzkulisse wirken zu können. Die vorhandenen Hecken und Einzelbäume am „Käfigsgraben“ können diese Funktion nur teilweise übernehmen, dies sie zu tief stehen. Dadurch wird am südlichen Ortsrand eine gestaffelte Gehölzkulisse entstehen.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen mit dem Pufferstreifen mit Grünlandnutzung am „Käfigsgraben“ sollen erhalten werden.

Im Südwesten auf der Südseite der Ludwig-Jahn-Straße ist nur eine Ordnung des Bestands möglich, die die Grünfläche am Sportplatz integriert. Auch hier bildet der

Höhenrücken mit den Grünstrukturen an den Gärten und am Sportplatz die bauliche Entwicklungsgrenze.

Das Landschaftsschutzgebiet und das landschaftliche Vorbehaltsgebiet gemäß Regionalplan Main-Rhön reichen im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes bis zum Südhang nördlich des „Käfigsgrabens“, so dass derzeit schon Teile der bebauten Flächen (s.o.) in das Schutzgebiet hineinragen. Diese bebauten Flächen schließen direkt an wertvolle Biotopkomplexe an. Hier wäre eine Anpassung der Landschaftsschutzgebietsgrenze im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich zu beantragen.

Die Grenze einer baulichen Entwicklung nach Westen (Grundweg, Bühlweg, „Auf dem Bühl“) ist aus Sicht von Natur und Landschaft deutlich schlechter zu definieren. Die gewerbliche Entwicklung endet jetzt überwiegend an der nord-süd-orientierten Straßenverbindung zwischen Grundweg und Ludwig-Jahn-Straße. Hier liegt eine geeignete Grenze für die gewerbliche Entwicklung, so dass sich nach Westen nur noch Aussiedlerhöfe finden.

Die vorhandenen Aussiedlerhöfe sind überwiegend gut zur freien Landschaft mit Feldgehölzen, Obstwiese, also typischen Ortsrandelementen eingebunden und liegen inmitten ihrer aufgrund von Bodengüte und Flächenzuschnitt hochwertigen Anbauflächen. Bei einigen Betrieben mit Pferdehaltung liegen die Weideflächen auch unmittelbar am bzw. um den Hof.

Zielsetzung wäre, diese Einzelanwesen zu erhalten und nicht miteinander zu verbinden bzw. zusammenwachsen zu lassen.

Eine mögliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Flächen mit weiterer Spezialisierung und Sonderkulturanbau mit Obstwiesen (Quitten- und Holunderplantagen in Verbindung mit der Bionadeproduktion) ist in Ansätzen schon vorhanden und kann weiter gefördert werden.

Entlang des Mehlweges findet sich im Osten Wohnnutzung, im Westen vorwiegend landwirtschaftliche Anwesen. Die Grenze einer baulichen Entwicklung nach Norden stellt hier die Bahnlinie der Museumsbahn dar, die gleichzeitig auch den Terrassenrand der Streuauemarkiert. Eine Erweiterung nach Norden ist nicht angedacht.

Nach Westen sollte die Siedlungsentwicklung entlang der Kreisstraße nicht weiter fortgesetzt werden, sondern mit der jetzt vorhandenen Bebauung enden.

### Grünordnerische Maßnahmen

Aufgrund der Bedeutung der Grünstrukturen im Südwesten südlich der Ludwig-Jahn-Straße sind der Majorsgarten und die östlich anschließende Fläche mit der Linde als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) auszuweisen. Für den Majorsgarten und die Majorsmauer ist eine Einbindung in das Handlungskonzept „Besondere Gärten im Streutal“ (ILEK Streutalallianz) und die Nutzung zur Präsentation der „Ostheimer Weichsel“ angedacht.

Der Sportplatz bleibt als öffentliche Grünfläche erhalten und sollte auch als solche ausgewiesen werden.

Für die Durchgrünung und Gliederung des Untersuchungsgebietes ist im Zuge des Entwicklungskonzeptes und der späteren Bauleitplanung der Erhalt der vorhandenen Baumreihen sowie Grünelemente zur Ortsrandausbildung und Durchgrünung sicherzustellen. Durch Festsetzungen auf Privatgrundstücken können vorhandene Baumreihen gesichert und durch Neupflanzungen ergänzt werden.

Darüber hinaus sind fehlende Ortsränder und Eingrünungsflächen festzusetzen.

Weiterhin sind die beiden Platzflächen entlang der Ludwig-Jahn-Straße an der Brauerei (mit den beiden Naturdenkmal-Linden) sowie an der Abzweigung der Wege Richtung „Kirschleite“ und „Kleiner Lindenberg“ (ebenfalls eine Naturdenkmal-Linde sowie der benachbarte „Majorsgarten“) als Grünflächen auszuweisen und gestalterisch aufzuwerten, so dass ein Quartiersplatz bei der Brauerei und eine Schlüsselfläche im Wegenetz bzw. ein Naherholungspunkt am Majorsgarten entstehen können.



Aussiedlerhof

9 BEBAUUNGSKONZEPT



Basierend auf dem Zielkonzept wird für den Entwicklungsbereich Ostheim Süd eine beispielhafte Bebauung der vorhandenen Flächenpotenziale dargestellt.

Wichtiger Baustein ist die Ergänzung des vorhandenen Straßen- und Wegenetzes, um eine bessere Erschließung und Nutzbarkeit des Gebietes zu erreichen.

Durch die Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung können ca. 21 neue Gewerbeeinheiten und ca. 20 neue Bauplätze im Mischgebiet geschaffen werden.

Der Erhalt der Aussiedlerhöfe und der Bestandsschutz vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe wird durch die Abgrenzung der möglichen Potenzialflächen und die Ausbildung eines Ortsrandes mit Grünstrukturen als Puffer gewährleistet.

Die Bereiche mit der Entwicklungsoption Dorfgebiet bieten die Option einer mittel- bis langfristigen Erweiterung im Falle der Aufgabe weiterer Tierhaltungen.



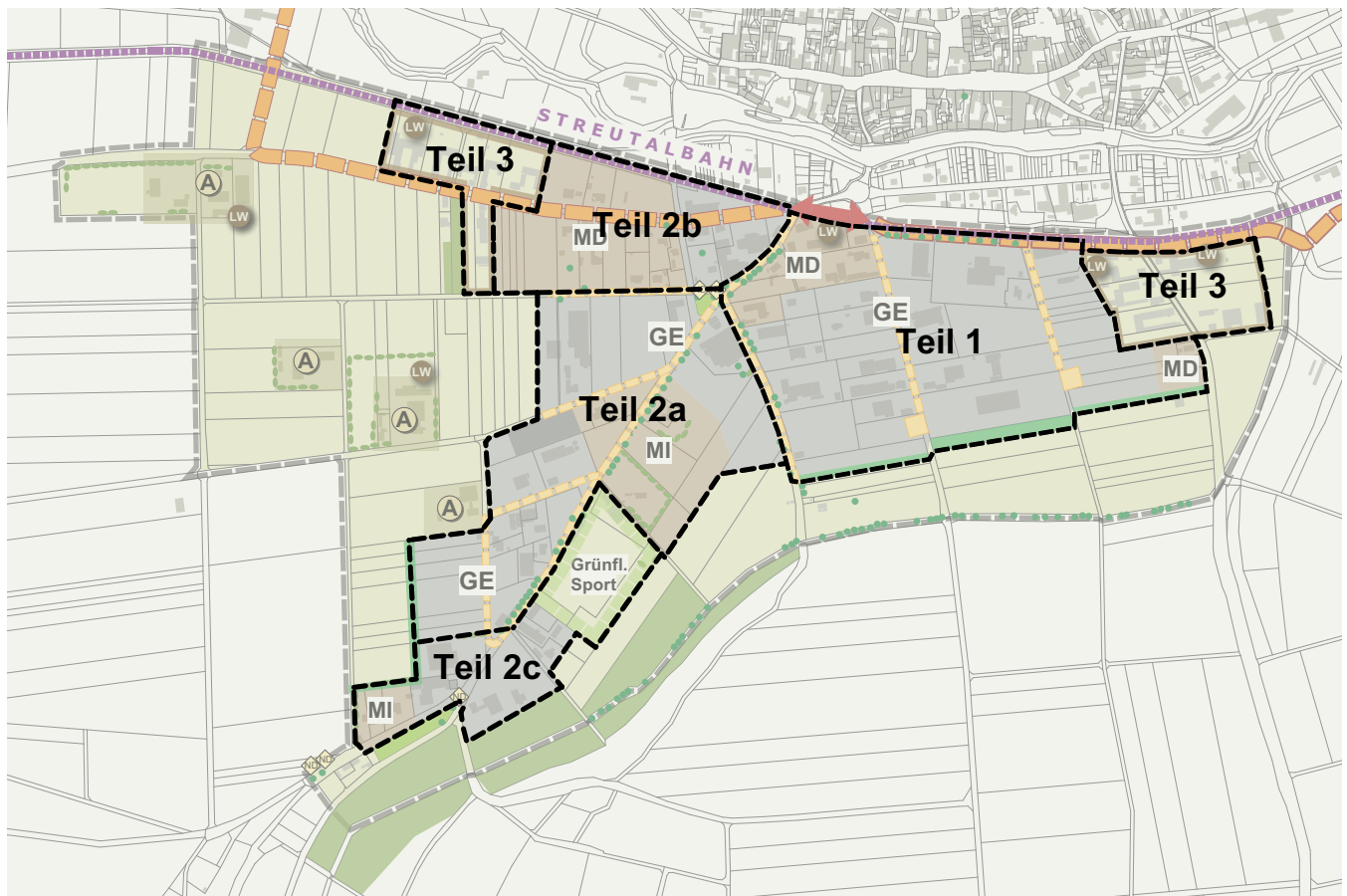
Flächenbilanz

	Bestand (bebaut)	Potenziale
MD	4,43 ha	1,96 ha
MI	1,84 ha	1,94 ha
GE	14,34 ha	8,35 ha
MD außen: (Aussiedlerhöfe)	5,95 ha	



Flächenpotenzial

10 WEITERES VORGEHEN





**Empfehlung zum weiteren Vorgehen:**

Bauplanungsrecht:

Für den Teil 1 ist bereits ein qualifizierter Bebauungsplan in Aufstellung mit FNP-Änderung zur Erweiterung der Bauflächen und Anpassung der Art der Nutzung im Parallelverfahren.

Für den Teil 2 wird eine räumlich differenzierte Vorgehensweise vorgeschlagen.

Der Teil 2 a entlang der Ludwig-Jahn-Straße bietet größere Entwicklungsflächen als Gewerbegebiet und Mischgebiet. Außerdem erfordert die kleinteilige Gemengelage aus Gewerbe, Wohnen und Freizeitnutzungen eine Ordnung um weitere Fehlentwicklungen zu vermeiden. Darüber hinaus sind teilweise eine Bodenordnung und Erschließung erforderlich. Daher wird hier die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes empfohlen. Zur Anpassung der Nutzungen (Entwicklungsgebot) und der Erweiterung der Bauflächen im Westen wird dann auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, wobei der Umfang der dargestellten Bauflächen nur geringfügig erweitert wird.

Im Bereich 2 b entlang des östlichen Mehlwegs stehen die Sicherung der Verträglichkeit der Nutzungen sowie die Aktivierung der Flächenpotenziale im Vordergrund. Da hier weder eine Neuerschließung noch eine Bodenordnung erforderlich sind, steht die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Vordergrund, dafür genügt auch ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist hier nicht notwendig.

Im Bereich 2 c (südliche Ludwig-Jahn-Straße) steht Planungssicherheit der Splitterbebauung im Vordergrund, d.h. die Ablösung des § 35 BauGB als Zulassungsgrundlage. Hierfür wird ein Satzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 als ausreichend betrachtet, mit Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist hier nicht notwendig.

Für die Bereiche mit der Entwicklungsoption Dorfgebiet (Teil 3) kann derzeit noch keine Handlungsempfehlung ausgesprochen werden. Nur im Fall des Entfalls der dort einwirkenden landwirtschaftlichen Geruchsemissionen sind planerische Schritte möglich. Hierbei bietet es sich an, auf die für die benachbarten Teilgebiete gewählten Planungsinstrumente zurückzugreifen.

Vorkaufsrecht:

Mit dem Entwicklungskonzept sind die Voraussetzungen für den Erlass einer Vorkaufrechtsatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 gegeben und diese kann zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele beitragen. Eine Vorkaufrechtsatzung steht nicht im Widerspruch zu den artikulierten Eigentümerinteressen, da diese in die vorhandene Eigentums- und Nutzungsstruktur - insbe-

sondere bei einer Weitergabe in der Familie (Vererbung, Schenkung) - nicht eingreift, sondern nur dann, wenn eine Fläche auf den Immobilienmarkt kommt. Mit der Anwendung des Vorkaufsrechts kann die Stadt Ostheim v.d. Rhön Potenzialflächen im Gebiet aufkaufen und entwickeln. Der Durchgangserwerb ist Voraussetzung für eine Bodenordnung und Erschließung, da ein Umlegungsverfahren aufgrund der hohen Anzahl bebauter Grundstücke kaum durchführbar erscheint.

Als Abgrenzung für die Vorkaufrechtsatzung werden die Bereiche Teil 1, Teil 2a, Teil 2b und Teil 2c vorgeschlagen.

Eingrünung und Kompensation

In den jeweiligen qualifizierten Bebauungsplänen sind erforderliche Maßnahmen zur Durchgrünung bzw. Eingrünung sowie zur Ausbildung eines Siedlungsrandes als Ausgleichsflächen zwingend in den Geltungsbereichen festzusetzen.

Darüber hinaus können neben Kompensationsflächen innerhalb des Entwicklungskonzeptes auch weitere Ausgleichsflächen außerhalb vorgesehen werden, die auch als bereits umgesetzte Maßnahmen vom Ökokonto der Stadt Ostheim zugeordnet werden können.

Grenze des Landschaftsschutzgebietes

Eine Anpassung der Landschaftsschutzgebietsgrenze im Bereich der Anwesen Ludwig-Jahn-Straße 17a, 19, 21 und 23 sollte rechtzeitig vor bzw. im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich beantragt werden.