

# **Stadt Ostheim v.d.Rhön**

## **6. Änderung des Flächennutzungsplans**

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

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

Bearbeitung:

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

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

aufgestellt: 30.03.2021

geändert: 21.03.2023

geändert 25.07.2023

## Inhaltsverzeichnis

### A Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes

A.1 Planungsanlass .....	4
A.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches .....	7
A.3 Bisherige Darstellung im FNP .....	7
A.4 Beabsichtigte Darstellung im FNP .....	8
A.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	9
A.6 Immissionsschutz .....	9
A.7 Natur und Landschaft, Umweltprüfung .....	9
A.8 Wasserschutzgebiet .....	10
A.9 Flächenbilanz.....	10
<b>B. Hinweise zum Verfahren .....</b>	<b>11</b>

### Anlage

Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ostheim v.d.Rhön vom 25.07.2023  
Verfasserin: Miriam Glanz, Landschaftsarchitektin

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

### **A.1 Planungsanlass und Bedarfsnachweis**

#### Planungsanlass

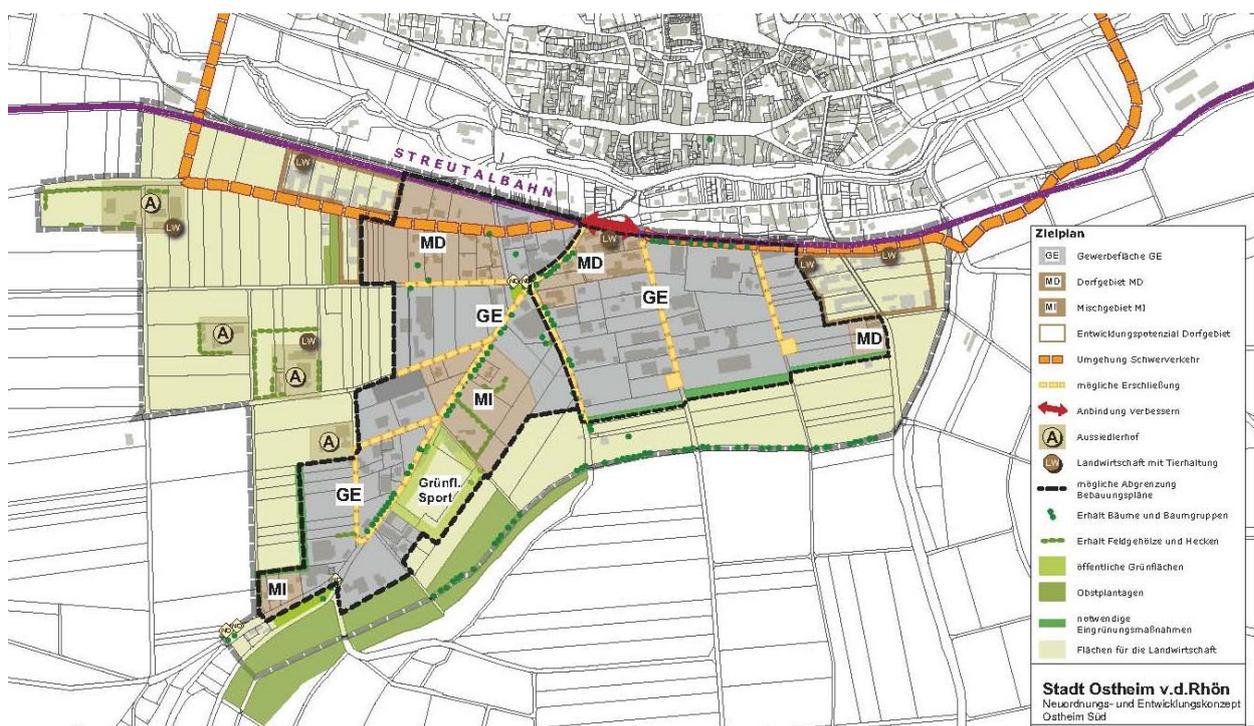
Im südlichen Bereich der Stadt Ostheim (südlich der Bahnlinie) waren langjährig nur landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe ansässig. Im Verlauf der vergangenen Jahrzehnte haben sich daneben unterschiedliche Gewerbebetriebe sowie auch Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Im gesamten Bereich bestehen keine Bebauungspläne, so dass dieses Gebiet dem unbeplanten Bereich zuzurechnen ist. Die Fläche ist nur zum Teil bebaut, bebaute und unbebaute Grundstücke wechseln sich ab. Das Gebiet bietet daher auch Flächenpotenzial für die städtebauliche Weiterentwicklung mit dem Ziel, einen weiteren Flächenverbrauch und eine Außenentwicklung an anderer Stelle zu reduzieren. Außerdem ist eine städtebauliche Ordnung wie auch die Ausbildung eines klaren Ortsrandes notwendig, die Erschließung der Fläche ist insgesamt verbesserungswürdig. Auch soll für die ansässigen Landwirte und Gewerbebetriebe Planungssicherheit für künftige Änderungen oder Erweiterungen hergestellt werden. Es sollen verbindliche, allgemeingültige Festsetzungen getroffen werden, so dass bei Bauvorhaben keine Klärung im Einzelfall mehr notwendig ist.

Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Ostheim v.d.Rhön aus dem Jahr 2020 (Büro Wegner Stadtplanung) wurde der Bereich südlich der Bahnlinie als städtebaulich ungeordnet und zersiedelt eingestuft. Als Maßnahme A (Maßnahme außerhalb der Stadtmitte) ist im ISEK ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Bereich Ostheim Süd enthalten. Ziel des Ordnungs- und Entwicklungskonzepts ist es, Innenentwicklungspotenziale zu erkennen und zu nutzen und den Bereich neu zu ordnen und zu entwickeln.

Der Bauleitplanung liegt das „Neuordnungs- und Entwicklungskonzept Ostheim Süd“ zugrunde, das unter anderem folgende Ziele verfolgt:

- Nutzung des Innenentwicklungspotenzials und Vermeidung von Außenentwicklung,
- Neuordnung und Entwicklung des Bereichs,
- Abgrenzung des Siedlungsbereiches auch anhand landschaftlicher Grenzlinien.

Hierzu sehen der Bebauungsplan Ostheim-Süd Teil 1 sowie die 6. Änderung des Flächennutzungsplans auch eine Ausweisung bislang unbebauter Bereiche des Außerbereichs als Gewerbegebiet bzw. gewerbliche Baufläche vor. Gleichzeitig wird der Siedlungsrand definiert und der bisherigen ungeordnete Ausdehnung in den Außenbereich durch Einzelvorhaben entgegengewirkt. Mit der Einbeziehung auch bislang unbebauter Bereiche werden diese vom unbeplanten Bereich im Sinne § 35 BauGB in den beplanten Bereich im Sinne des § 30 BauGB überführt, wodurch die Stadt Ostheim v.d.Rhön ihre Planungshoheit wahrnehmen kann.



### Entwicklungskonzept Ostheim Süd – Zielplan

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

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

### 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.

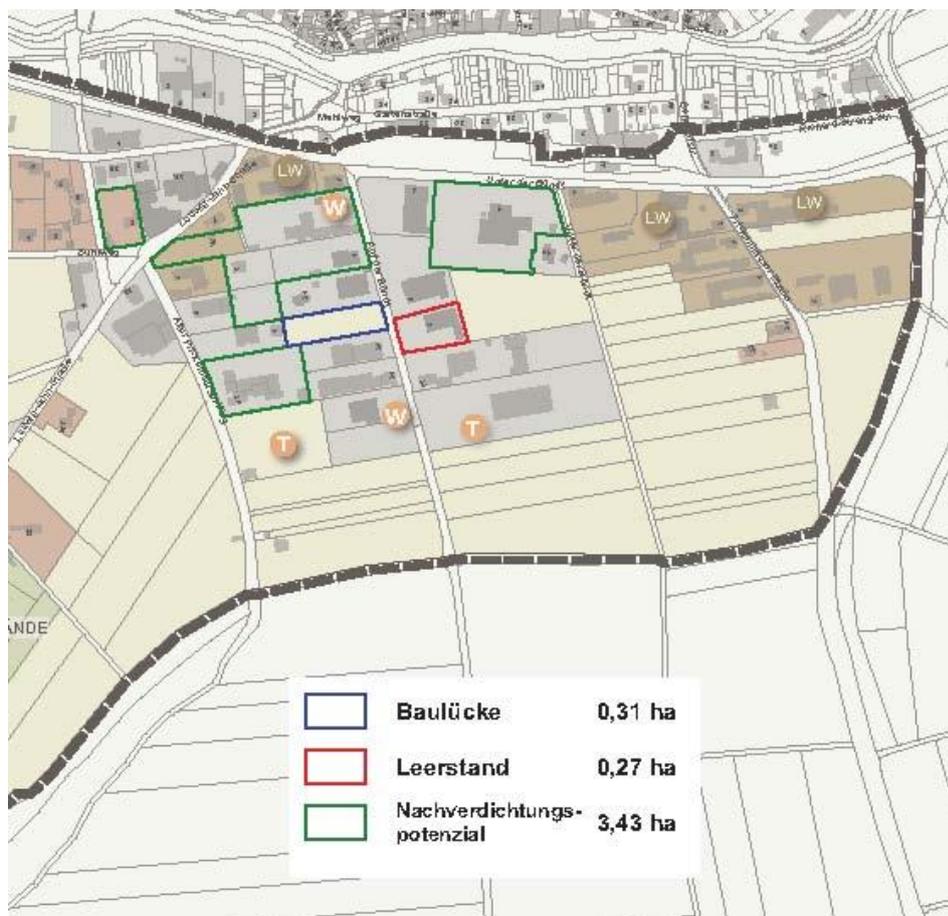
Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, ausreichend Flächen für wirtschaftliche Tätigkeit beizubehalten, mittels derer sich jüngere Bevölkerungsanteile in der Gemeinde etablieren können, gut lokal bzw. in der Region verankert. Deshalb wird ausgehend vom berechneten Gewerbeflächenbedarf ein Bedarfszuschlag 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



Potenzialflächen im Bereich Ostheim-Süd, Stand März 2023

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. Dem gegenüber wurden 1,85 ha gewerbliche Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft geändert.

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

Der Änderungsbereich 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, 2436/2, 2436/3, 2436/6, 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) sowie die Flurstücke 4294, 4295, 4295/1, 4295/2 und 4295/3.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 18,45 ha. Er liegt im südlichen Stadtgebiet und ist von der historischen Altstadt durch die Streu und die Bahnlinie der Streutalbahn (Museumsbahn) abgegrenzt.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Bahnlinie und die Straße Unter der Bündt
- im Westen durch die Straßen Alter Frickenhäuser Weg und Ludwig – Jahn - Straße
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland)
- im Osten von den landwirtschaftlichen Hofstellen an der Frickenhäuser Straße

## **A.3 Bisherige Darstellung im FNP**

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

Die Änderungsfläche im Westen ist als gewerbliche Fläche dargestellt.



Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und Änderungsbereich

#### A.4 Beabsichtigte Darstellung im FNP

- Darstellung von gewerblicher Baufläche, einschließlich des noch unbebauten Bereichs beidseitig der Straße Unter der Bündt
- Darstellung gemischter Baufläche entsprechend der bestehenden Nutzungen an der Ludwig-Jahn-Straße
- Darstellung der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen
- Darstellung der Ortsrandeingrünung
- Rücknahme der gewerblichen Baufläche im Osten zugunsten Fläche für die Landwirtschaft: Im Rahmen des Neuordnungs- und Entwicklungskonzeptes Ostheim-Süd und der Bauleitplanung wurden die Geruchsimmissionen, insbesondere der Tierhaltung, untersucht. Aufgrund von Tierhaltung im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes ist dort in Teilbereichen eine Nutzung als Gewerbegebiet nicht möglich.



Beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplans

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

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

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.

## **A.6 Immissionsschutz**

### 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.

Die Ergebnisse des Gutachtens finden in einem nachfolgenden Bebauungsplan Berücksichtigung.

### 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.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich 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.

Daher wird der Bereich entlang der Frickenhäuser Straße weitgehend aus der Flächennutzungsplanänderung herausgenommen.

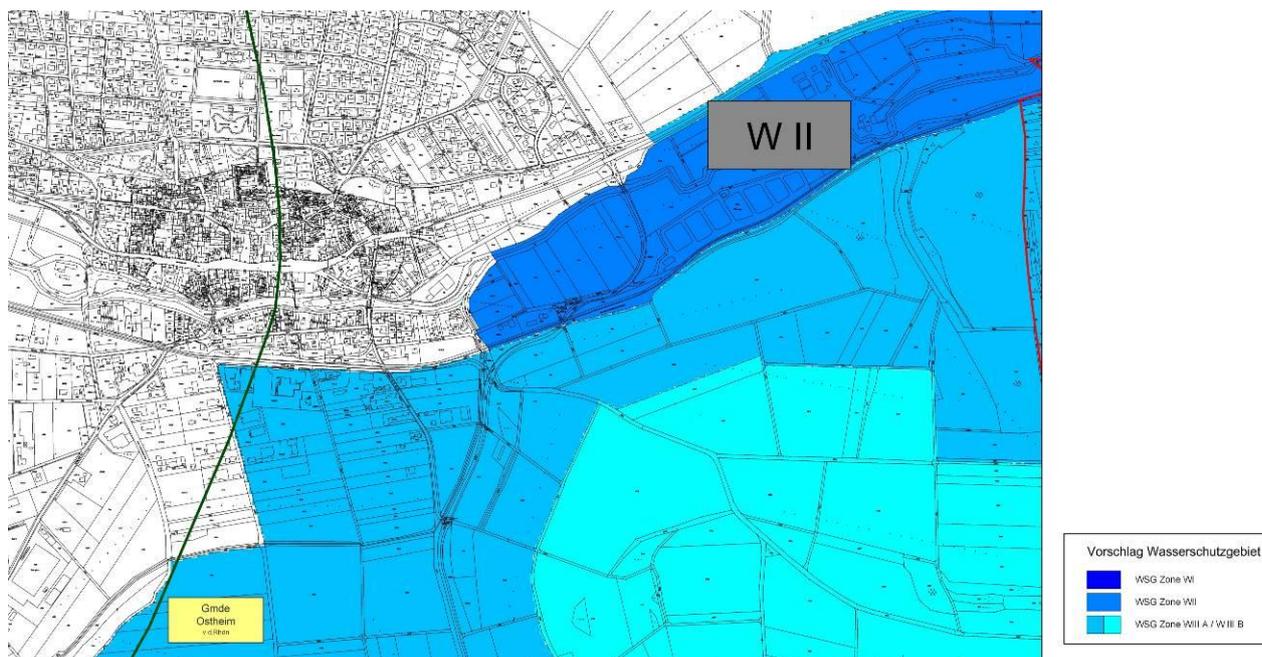
## **A.7 Natur und Landschaft, Umweltprüfung**

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und in das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ostheim integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht dar; dieser ist Anlage zur Begründung.

### A.8 Wasserschutzgebiet

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

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



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

### A.9 Flächenbilanz

	Bestand	Neuplanung	
		Planung	Veränderung
Gewerbliche Baufläche	8,07 ha	12,44 ha	+4,37 ha
Gemischte Baufläche	2,1 ha	2,1 ha	----
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,84 ha	1,31 ha	+0,47 ha
Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	---	0,75 ha	+0,75 ha
Flächen für die Landwirtschaft	7,44 ha	1,85	- 5,59 ha
<b>Geltungsbereich (Summe)</b>	<b>18,45 ha</b>	<b>18,45 ha</b>	<b>---</b>

## B. Hinweise zum Verfahren

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

Am Änderungsverfahren wurden mit Schreiben vom 18.06.2021 folgende Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie mit Schreiben vom 21.04.2023 und erneut mit Schreiben vom 29.09.2023 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt a.d. Saale
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Bayerische Rhöngas GmbH, Bad Neustadt a.d. Saale
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
- UNESCO-Biosphärenreservat Rhön, Bayerische Verwaltungsstelle Oberelsbach
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nürnberg
- Bund Naturschutz in Bayern, Nürnberg
- DB Service Immobilien GmbH, Nürnberg
- Deutsche Post AG, Nürnberg
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Bamberg
- Handwerkskammer für Unterfranken, Schweinfurt
- Industrie- und Handelskammer, Würzburg
- Kreisheimatpfleger Stefan Kritzer, Heustreu
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Hilpoltstein
- Regionaler Planungsverband Main Rhön, Bad Kissingen
- Staatliches Bauamt Schweinfurt
- 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 in der Zeit zwischen dem 21.06.2021 und dem 21.07.2021 und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem 28.04.2023 und dem 30.05.2023 sowie erneut in der Zeit zwischen dem 06.10.2023 und dem 07.11.2023 durchgeführt.

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