

# **Zusammenfassende Erklärung nach § 6a (1) BauGB**

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

**Landkreis Rhön-Grabfeld**

**ENTWURFSVERFASSER**

**MIRIAM GLANZ  
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN  
AM WACHOLDERRAIN 23  
97618 LEUTERSHAUSEN  
Stand 15.02.2024**

## Inhaltsverzeichnis

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkung .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>Anlass der Planung .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>3</b> | <b>Planinhalt .....</b>   | <b>4</b> |
| <b>4</b> | <b>Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>   | <b>4</b> |
| <b>5</b> | <b>Vorgehensweise und Ablauf des Verfahrens .....</b>   | <b>5</b> |
| 5.1      | Vorgehensweise .....  | 5        |
| 5.2      | Verfahrensdaten .....   | 5        |
| <b>6</b> | <b>Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....</b>         | <b>6</b> |
| 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        |
| 6.5      | Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im erneuten Verfahren nach § 3 (2) BauGB.....                            | 9        |
| 6.6      | Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im erneuten Verfahren nach § 4 (2) BauGB ..... | 9        |

## 1 Vorbemerkung

Die Stadt Ostheim v.d. Rhön hat mit Beschluss des Stadtrates vom 13.12.2023 die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ostheim v.d. Rhön gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.07.2023 als Satzung beschlossen.

Der Flächennutzungsplanänderung 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 die 6. Änderung des Flächennutzungsplans, 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.

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 Außenbereichs als Gewerbegebiet bzw. gewerbliche Baufläche vor. Gleichzeitig wird der Siedlungsrand definiert und der bisherigen ungeordneten 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.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostheim v.d. Rhön (4. Änderung) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ostheim Süd – Teil 1“ im Nordwesten als gemischte Baufläche und südlich und östlich daran angrenzend als gewerbliche Fläche dargestellt. Der Süden und Osten des Geltungsbereiches werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes entsprechen in Teilbereichen nicht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans, daher ist es erforderlich, zum Bebauungsplan auch den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit einer 6. Änderung anzupassen.

### **3 Planinhalt**

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.

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 sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Änderungsfläche im Westen ist als gewerbliche Fläche dargestellt.

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.

### **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 B 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 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 für den nachfolgenden Bebauungsplan getroffen.

Die Begründung mit Umweltbericht enthalten weiterführende Informationen.

## 5 Vorgehensweise und Ablauf des Verfahrens

### 5.1 Vorgehensweise

Die Stadt Ostheim plant die Neuordnung des Gebietes an der Bündt durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Ostheim Süd – Teil 1 und damit verbunden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 6. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Ostheim v.d. Rhön vorzunehmen.

Als vorbereitende 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 auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplans festgesetzt.

### 5.2 Verfahrensdaten

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ostheim v.d. Rhön wurde im Regelverfahren aufgestellt.

Bei der vorgezogenen Beteiligung wurden für den Bebauungsplan zwei Varianten zur Beurteilung vorgelegt, an denen sich auch die 6. Flächennutzungsplanänderung orientierte. 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.

Aufgrund der Stellungnahmen der Regierung von Unterfranken sowie des Regionalen Planungsverbandes war eine Bauflächenzurücknahme im Zuge des Bedarfsnachweises auf der Ebene des Flächennutzungsplans zwingend erforderlich. Deshalb wurde im westlichen Teil des Gewerbegebietes eine 1,85 ha große Fläche auf den Fl.Nrn. 4294, 4295, 4295/1, 4295/2 und 4295/3 herausgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dafür wurde eine erneute Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

| Verfahrensschritt  | Datum / Zeitraum        |
|--|-------------------------|
| 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 |
| Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB     | 06.10.2023 – 07.11.2023 |
| Erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB            | 06.10.2023 – 07.11.2023 |
| Feststellungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB               | 13.12.2023              |

Das Landratsamt Bad Neustadt hat die 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 05.02.2024 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung durch das Landratsamt wurde am 29.02.2024 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplans 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 der 6. Änderung des Flächennutzungsplans 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 der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ostheim v.d. Rhön in der Fassung vom 11.05.2021 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 neben mehreren Anmerkungen zum Bebauungsplan darum, auf die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe zu achten. Den Belangen der Tierhaltung wird durch die Untersuchung der Geruchsmissionen sowie einer entsprechenden Reduzierung des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplans 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 zugedachten 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 zum Bebauungsplan zu Überflutungen infolge von Starkregen und somit zur schadlosen Ableitungen des Oberflächenwassers und zum Schutz des Grundwasser (Karstgebiet) und zum Schutz des Mutterbodens vor, die dort in die textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise aufgenommen wurden. 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 vor allem bezogenen auf den Bebauungsplan an.

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, auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans nicht aufzuführen sind.

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.

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 der 6. Änderung des Flächennutzungsplans 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 ausgelegen.

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 der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ostheim v.d. Rhön 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 Geruchsimmissionen 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 im Bebauungsplan.

Das **Landratsamt Rhön Grabfeld, Wasserrecht, Bad Neustadt a.d. Saale** verweist auf das anhängige Verfahren des planreifen Wasserschutzgebietes der „Mittelstreuer Quellen“, dass im Bebauungsplan detaillierte Formulierungen von Festsetzungen, die sich auf den Grundwasserschutz beziehen, nicht aufzuführen sind.

Das **Landratsamt Rhön Grabfeld, Untere Naturschutzbehörde** hat Anmerkungen zur Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Bebauungsplans.

Aufgrund der vorgelegten Gutachten hinsichtlich Luft (Geruchsimmissionen) 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.

#### **6.5 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im erneuten Verfahren nach § 3 (2) BauGB**

Der Entwurf der 6. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Ostheim v.d. Rhön in der Fassung vom 25.07.2023 hat erneut gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.10.2023 bis einschließlich 07.11.2023 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen bzw. Einwendungen vorgebracht.

#### **6.6 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im erneuten Verfahren nach § 4a (3) BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut durch die Zusendung der Planunterlagen des Entwurfs der 6. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Ostheim v.d. Rhön in der Fassung vom 25.07.2023 beteiligt und mit Schreiben vom 28.09.2023 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und in der Zeit vom 06.10.2023 bis 07.11.2023 zur Stellungnahme aufgefordert.

In Folge gingen fristgerecht 20 Stellungnahmen ein, von denen 12 keine Einwände enthielt. 34 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Von Seiten des **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt a.d. Saale**, des **Brand und Katastrophenschutzes an der Regierung von Unterfranken**, des **Luftamtes an der Regierung von Mittelfranken, Nürnberg**, des **Landratsamtes Rhön Grabfeld**, **Wasserrecht, Bad Neustadt a.d. Saale**, des **Wasserzweckverbands Mellrichstädter Gruppe**, des **Gesundheitsamtes am Landratsamt Rhön-Grabfeld**, der **Deutschen Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd** und des **Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen** wurde auf die Gültigkeit der beiden vorherigen Stellungnahmen zur vorgezogenen Beteiligung bzw. in der ersten Beteiligungsrunde verwiesen und keine zusätzlichen Einwendungen oder Hinweise vorgebracht.