

Umweltbericht

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

Landkreis Rhön-Grabfeld

Entwurfsverfasser

**Miriam Glanz
Landschaftsarchitektin
Am Wacholderrain 23
97618 Leutershausen
Stand 25.07.2023**

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Einleitung | 1 |
| 1.1 | Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplans ... | 1 |
| 1.2 | Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung..... | 2 |
| 2 | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung | 2 |
| 2.1 | Schutzgut Boden und Fläche | 2 |
| 2.2 | Schutzgut Klima/Luft | 3 |
| 2.3 | Schutzgut Wasser | 3 |
| 2.4 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 4 |
| 2.5 | Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Emissionen) | 5 |
| 2.6 | Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild..... | 6 |
| 2.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 6 |
| 2.8 | Wechselwirkungen | 7 |
| 3 | Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung) | 7 |
| 4 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich..... | 7 |
| 5 | Alternative Planungsmöglichkeiten..... | 8 |
| 6 | Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten | 8 |
| 7 | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)..... | 9 |
| 8 | Allgemein verständliche Zusammenfassung..... | 9 |

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplans

Im südlichen Bereich der Stadt Ostheim (südlich der Bahnlinie) waren langjährig nur landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe ansässig. Im Verlauf der vergangenen Jahrzehnte haben sich daneben unterschiedliche Gewerbebetriebe sowie auch Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.

Im gesamten Bereich bestehen keine Bebauungspläne, so dass dieses Gebiet dem unbeplanten Bereich zuzurechnen ist. Die Fläche ist nur zum Teil bebaut, bebaute und unbebaute Grundstücke wechseln sich ab. Das Gebiet bietet daher auch Flächenpotenzial für die städtebauliche Weiterentwicklung mit dem Ziel, einen weiteren Flächenverbrauch und eine Außenentwicklung an anderer Stelle zu reduzieren. Auch soll für die ansässigen Landwirte und Gewerbebetriebe Planungssicherheit für künftige Änderungen oder Erweiterungen hergestellt werden. Es sollen verbindliche, allgemeingültige Festsetzungen getroffen werden, so dass bei Bauvorhaben keine Klärung im Einzelfall mehr notwendig ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt den ersten Schritt zur planungsrechtlichen Ordnung des Bereiches Ostheim Süd dar. Ziel des Bebauungsplanes „Ostheim Süd – Teil 1“ ist es, den Planungsbereich abzugrenzen und landschaftlich einzubinden, die Erschließung des Gebiets zu verbessern und so der Stadt Ostheim eine Weiterentwicklung von Gewerbebeständen in diesem Bereich zu ermöglichen.

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.

Die Stadt Ostheim v.d. Rhön beabsichtigt deshalb für eine ca. 18,45 ha große Fläche auf den Flurnummern 2417/1, 2418/2, 2418/3, 2419, 2420/1, 2421, 2422, 2423, 2433, 2434, 2435/2, 2436, 2436/1, 2436/2, 2436/3, 2436/6, 2436/7, 2436/8, 2437, 2438, 2438/1, 2438/3, 2438/4, 2438/5, 2438/7, 2439, 2439/1, 2439/2, 2440, 2440/1, 2440/2, 2440/3, 2440/4, 2440/5, 2440/6, 2441, 2442, 2443, 2444, 2444/1, 2445, 4145, 4294, 4295, 4295/1, 4295/2 und 4295/3 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 2416/3, 2417, 2418, 2418/1, 2420, 2429, 2437/1 und 4158 der Gemarkung Ostheim die Änderung der bisherigen Darstellung zur Darstellung als

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

Für die ca. 1,83 ha Teilfläche im Westen auf den Fl.Nrn 4294, 4295, 4295/1, 4295/2 und 4295/3, die derzeit als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt sind, wird die Darstellung in Fläche für Landwirtschaft geändert.

Das Areal befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Ostheim v.d. Rhön zwischen der „Ludwig-Jahn-Straße“ bzw. dem „Alten Frickenhäuser Weg“ im Westen und der „Frickenhäuser Straße“ im Osten. Im Norden wird das Gebiet von der Straße „Unter der Bündt“ südlich der Bahnlinie der Streutalbahn begrenzt. Die südliche Grenze des Änderungsbereichs befindet sich auf dem Höhenrücken zum Talzug des „Käfiggrabens“.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Der **Regionalplan für die Region Main-Rhön** in der derzeit gültigen Fassung stuft Ostheim v.d. Rhön als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum innerhalb des ländlichen Teilraums ein, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Der Grünbereich um die Streu wird als Trenngrün dargestellt. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet deckt sich in seiner Darstellung mit dem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet im Naturpark Bayerische Rhön.

Im **Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK)** für die Stadt Ostheim v.d. Rhön aus dem Jahr 2020 (Büro Wegner Stadtplanung) wurde der Bereich südlich der Bahnlinie als städtebaulich ungeordnet und zersiedelt eingestuft. Als Maßnahme A (Maßnahme außerhalb der Stadtmitte) ist im ISEK ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Bereich Ostheim Süd enthalten. Das Entwicklungskonzept befindet sich in der Umsetzung.

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

Der **wirksame 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.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Der geologische Untergrund des Änderungsbereichs ist durch den Unteren Muschelkalk gekennzeichnet, der den südwestlichen Teil des Änderungsbereichs einnimmt. Kleinflächig sind auch Mittlerer und Oberer Muschelkalk aufgeschlossen. Im Osten werden diese Gesteine von ausgedehnten Lößlehmschichten überdeckt, im Norden durch Gerölle und schluffig-tonige Abschwemmmassen.

Im Süden und Osten sind entlang des Käfiggrabens polygenetische Talfüllungen vorhanden.

Die Bodenart im Änderungsbereich sind Braunerden sowie Parabraunerden aus Schluff bis Schluffton (aus Lößlehm), im Südwesten auch Para-Rendzinen aus Schuttlehm über Kalkstein.

Für die im Änderungsbereich gelegenen Grundstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

Ein erheblicher Teil des Änderungsbereichs ist bereits bebaut, dazwischen liegen immer wieder noch unbebaute Teilflächen.

Prognose

Mit dem nachfolgenden Bebauungsplan soll u.a. auch das Flächenpotenzial von derzeit noch unbebauten Flächen städtebaulich weiter entwickelt werden. Ziel ist dabei auch, den Flächenverbrauch und eine Außenentwicklung an anderer Stelle zu reduzieren.

Auf den derzeit schon versiegelten bzw. bebauten Flächen ergeben sich keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Fläche. Der Versiegelungsgrad wird gegenüber dem Ist-Zustand mit Gebäuden, versiegelten und teilversiegelten Verkehrsflächen sowie unbefestigten Nebenflächen nicht wesentlich verändert.

Mit der Festsetzung von gemischten und gewerblichen Bauflächen auf den derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flurstücken (etwa 4,76 ha von 18,45 ha) wird ein höherer Versiegelungsgrad dieser Flächen ermöglicht, der zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden führt. Gleichzeitig wird die

Darstellung von gewerblichen Flächen auf der westlichen Teilfläche mit 1,83 ha zurückgenommen und in Fläche für Landwirtschaft geändert.

Insgesamt ist daher von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.2 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Das Untersuchungsgebiet gehört zu einem Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima. Durch die Lage im Regenschatten der Rhön zählt das Gebiet zu den trockeneren Gegenden Bayerns und ist stärker kontinental geprägt.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 7° C, die mittleren jährlichen Niederschlagssummen liegen bei ca. 650 mm – 700 mm. Vorherrschende Windrichtung ist West.

Kleinklimatisch haben die noch unbebauten Flächen Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, die Kaltluft fließt entsprechend dem Relief langsam nach Norden bzw. Nordosten ab.

Prognose

Auswirkung auf das Kleinklima und den Kaltluftabfluss durch die geplante ergänzende Bebauung vor allem in den Randbereichen des Änderungsbereichs ergeben sich nicht.

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird den Belangen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen: Als Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, also dem vorbeugenden Klimaschutz dienen, wirkt die kompakte Siedlungsentwicklung durch Abrundung der vorhandenen Bebauung im Sinne der Innenentwicklung. Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (anpassender Klimaschutz) sind die Lage außerhalb des Überschwemmungsbereichs von Gewässern bzw. außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen zu betrachten.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Vorfluter des Änderungsbereichs ist die Streu als Gewässer III. Ordnung, die etwa 85 bis 100 m nördlich des Änderungsbereichs durch die Ortslage von Ostheim v.d. Rhön von West nach Ost verläuft und bei Heustreu in die Fränkische Saale mündet.

Der „Käfiggraben“ verläuft etwa 75 m südlich des Änderungsbereichs, wendet sich dann nach Norden und fließt am Rand der Kreisstraße NES 35 nach Norden in die Streu.

Es besteht kein amtlich festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet.

Ein erheblicher Teil des Änderungsbereichs liegt im geplanten Trinkwasserschutzgebiet WVU Zv. Mellrichstädter Gr. – Gmkg. Mittelstreu – WV Mellrichstädter Gr.“ (planreif) der sog. „Mittelstreuer Quellen“ und dort in der weiteren Schutzzone IIIB. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist in der weiteren Schutzzone IIIB zulässig.

Die Grenze des geplanten Trinkwasserschutzgebietes verläuft am Ostrand des Straßengrundstücks „Auf der Bündt“ bzw. am Südrand des Straßengrundstücks der Straße „Unter der Bündt“.

Der Änderungsbereich hat im westlichen Teil des geplanten Schutzgebietes eine mittlere Schutzfunktion, der Bereich im Osten eine geringe bis mittlere Schutzfunktion, weil dort die Gesteine des Unteren Muschelkalks austreichen bzw. sich der Abstand zum Grundwasserspiegel verringert.

Prognose

Im nachfolgenden Bebauungsplan werden verschiedene Festsetzungen zum Schutz des Grundwassers getroffen. Je nach Lage innerhalb oder außerhalb des Wasserschutzgebietes ergeben sich räumlich differenzierte Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und der Verwendung versickerungsfähiger Beläge, um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Gebietes zu vermindern.

Innerhalb des Wasserschutzgebietes werden Betriebe, in denen wassergefährdenden Stoffe nach § 62 Abs. 1 WHG hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden, sowie Abwasserbehandlungsanlagen ausgeschlossen.

Weiterhin erfolgen eine Begrenzung der Eindringtiefe von Gebäudeteilen und eine Begrenzung der zulässigen Tiefe von Abgrabungen.

Auf den derzeit schon versiegelten bzw. bebauten Flächen ergeben sich keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser. Der Versiegelungsgrad wird dort gegenüber dem Ist-Zustand mit Gebäuden, versiegelten und teilversiegelten Verkehrsflächen sowie unbefestigten Nebenflächen nicht wesentlich verändert.

Mit der Versiegelung bislang unversiegelter landwirtschaftlicher Flächen wird jedoch die Grundwasserneubildungsrate in Teilen des Änderungsbereichs verringert. Gleichzeitig wird die Darstellung von gewerblichen Flächen auf der westlichen Teilfläche zurückgenommen und in Fläche für Landwirtschaft geändert.

Insgesamt ist aufgrund der Bedeutung und Empfindlichkeit des Schutzgutes Wassers mit einer mittleren Erheblichkeit zu rechnen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist durch eine Gemengelage verschiedener Nutzungen geprägt:

Im Osten liegen landwirtschaftliche Höfe an der „Frickenhauser Straße“, die von überwiegend ackerbaulich genutzten landwirtschaftlichen Flächen umgeben sind, sowie im Süden zwei Wohnhäuser mit Gärten.

Entlang der Straße „Unter der Bündt“ und südlich davon befinden sich gewerbliche Bauflächen mit teils großflächig versiegelten Flächen (Parkplätze und Lagerflächen). Am ehemaligen Bauhof steht ein dichter Baumbestand mit vorherrschenden Birken. Einzelne Baulücken sind noch landwirtschaftlich genutzt. An der Straße „Unter der Bündt“ befindet sich eine Baumreihe mit Spitz-Ahorn, die den Fußweg von der Straße trennt.

Im Nordwesten sind Wohnhäuser mit ihren Nutz- und Ziergärten sowie Kurzumtriebsplantagen eingestreut. Je nach Alter der Gebäude und ihrer Gärten sind auch ältere Obstbäume sowie Gruppen mit Nadelgehölzen vorhanden.

Auf der Südostseite der „Ludwig-Jahn-Straße“ steht zwischen Fußweg und Straße eine Reihe überwiegend älterer markanter Berg-Ahorn, auf der Westseite drei Linden in dem seitlichen Grünstreifen.

Im Südwesten liegen mit einzelnen Obstbäumen überstandene Wiesen und Weiden, auf denen auch kleine Unterstände vorhanden sind. Entlang des „Alten Frickenhäuser Weges“ finden sich auf den Böschungsfächen noch Abschnitte von einer früher wohl durchgängigen Obstbaumreihe, die sich über die alte Steinbrücke am „Käfigsgraben“ fortsetzt.

Auf dem Höhenrücken am Südrand des Änderungsbereichs und dem Hang zum „Käfigsgraben“ überwiegen im Osten Ackerflächen, im Westen Grünland.

Laut aktuellem Auszug der Artenschutzkartierung Bayern (ASK, Bayer. Landesamt für Umwelt, Stand: 4/2021) und dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Rhön-Grabfeld sind im Untersuchungsraum selbst keine wertgebenden Tierarten aktuell dokumentiert.

Der Änderungsbereich hat im bebauten Bereich allgemeine Bedeutung für weit verbreitete Vogelarten der Siedlungsgebiete. Insbesondere bei älteren und untergenutzten Nebengebäuden ist eine Nutzung durch Fledermäuse (in Dachstühlen, hinter Verkleidungen oder in Natursteinmauerwerk und Kellern) und gebäudebewohnenden Vogelarten (v.a. Eulen) denkbar.

Die Acker- und Wiesenflächen im Südwesten und Osten sind potenziell Lebensraum von bodenbrütenden Vogelarten, allerdings durch die vorhandene Bebauung und die Gehölze als horizontüberhöhende Strukturen kaum als Lebensraum geeignet.

Ca. 80 m nördlich des Änderungsbereichs liegt entlang der Streu das Natura 2000-Gebietes Nr. DE 5527-371 „Bachsystem der Streu mit Nebengewässern“, ein FFH-Gebiet mit einer Gesamtgröße von 1.268 ha (Quelle: Standarddatenbogen im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 107/4, Ausfülldatum 11/2004, aktualisiert 06/2016).

Die Stadt Ostheim v.d. Rhön liegt vollständig im Naturpark „Bayerische Rhön“. Eine kleine Teilfläche des „Alten Frickenhäuser Weges“ im Südwesten des Änderungsbereichs liegt innerhalb der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Rhön“.

Zwei alte Linden unmittelbar westlich des Änderungsbereichs an der „Ludwig-Jahn-Straße“ sind als Naturdenkmale ausgewiesen.

Im Änderungsbereich liegen keine geschützten Feucht- oder Trockenflächen sowie keine Biotope, die in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst wurden.

Prognose

Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes kann aufgrund der Entfernung zum Änderungsbereich und der fehlenden Lebensraumtypen des Schutzziels im Änderungsbereich und seiner Umgebung sowie der fehlenden Lebensräume der Arten des Schutzziels sicher bzw. mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Im Änderungsbereich gehen mit der Ausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen sowie der erforderlichen Erschließungsstraßen durch die damit zusätzlich mögliche Bebauung und Versiegelung

- Acker- und Grünlandflächen sowie Brachen
- Weiden mit jungen Obstbäumen, Feldgehölze und Obstwiesen

verloren.

Mit den auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung entstehen Puffer- und Abstandsflächen. Dem Eingriff werden Kompensationsflächen im Süden und Südosten sowie Flächen des Ökokontos der Stadt Ostheim v.d. Rhön zugeordnet.

Gleichzeitig wird die Darstellung von gewerblichen Flächen auf der westlichen Teilfläche zurückgenommen und in Fläche für Landwirtschaft geändert, so dass in diesem Bereich der Eingriff in Natur und Landschaft zurückgenommen wird.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn

- eine Beeinträchtigung der Brutplätze von potenziell vorkommenden bodenbrütenden Vogelarten ausgeschlossen wird,
- Rodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden und
- beim Abbruch von Gebäuden eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse oder Vögel (v.a. Eulen) geprüft und entsprechende artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 ff BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Insgesamt sind die mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ostheim v.d. Rhön verbundenen Maßnahmen unter Berücksichtigung der auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans vorgesehenen Eingriffsminimierungsmaßnahmen und der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Emissionen)

Bestand Naherholung

Die Umgebung des Änderungsbereichs hat Bedeutung als Feierabend-/Naherholungsraum für Ostheim v.d. Rhön.

Prognose

Beeinträchtigungen vorhandener Wegebeziehungen sind mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten, weil die bestehenden Wege und Straßen erhalten bleiben.

Bestand und Prognose Lärm und Emissionen

Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die bestehenden Nutzungen sowohl hinsichtlich Gewerbelärm als auch bzgl. der Emissionen von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung gegeben.

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

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen wurde eine entsprechende Untersuchung dieser Geruchsimmissionen beauftragt (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg vom 09.12.2022, Berichtsnummer Y0882.002.01.001), in dem die durch die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen mit Tierhaltung und durch ggf. geplante Erweiterungen zu erwartenden relativen Geruchsstundenhäufigkeiten flächendeckend ermittelt an Hand der zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten nach TA Luft 2021 beurteilt wurden.

Insgesamt ist für das Schutzgut Mensch mit einer mittleren Erheblichkeit zu rechnen.

2.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet ist durch die Lage am südlichen Ortsrand von Ostheim im Übergang zur intensiv (ackerbaulich) genutzten Flur gekennzeichnet. Der Änderungsbereich liegt auf ca. 295 – 312 m ü. NN, der nach Norden bzw. Osten exponierte Hang ist flach geneigt. Der Änderungsbereich reicht bis über den landwirtschaftlich genutzten Höhenrücken in den oberen Bereich des vergleichsweise steil nach Süden geneigten Hangs in Richtung „Käfiggraben“. Der landschaftlichen Einbindung der Siedlungserweiterung nach Süden und Südosten mit dem Aufbau von strukturreichen Ortsrändern kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Der westliche Änderungsbereich ist überwiegend mit Einkaufsmärkten, landwirtschaftlichen Hofstellen, gewerblichen Betrieben und Wohngebäuden bebaut. Dazwischen liegen Gärten, (Obst-)Wiesen und Kurzumtriebsplantagen. Am südwestlichen Rand befinden sich größere Weideflächen mit Unterstellgebäuden und Brachflächen. Entlang des „Alten Frickenhäuser Wegs“ stehen auf den Böschungen und Randflächen Obstbäume und kleine Gebüsche.

Im östlichen Änderungsbereich liegen entlang der „Frickenhäuser Straße“ landwirtschaftliche Betriebe mit ihren Nebengebäuden und Lagerflächen sowie im Süden zwei Wohnhäuser mit Gärten. Die dazwischen liegenden unbebauten Flächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Der „Käfiggraben“ (im Osten, außerhalb des Änderungsbereichs) weist einen lückigen Gehölzbewuchs auf.

Die Umgebung des Änderungsbereichs hat Bedeutung als Feierabend-/Naherholungsraum für Ostheim v.d. Rhön.

Prognose

Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand und ist dort sowohl von den umgebenden Höhen als auch vom nördlichen Stadtgebiet und den dahinterliegenden Höhenrücken um die „Lichtenburg“ über das Streutal hinweg einsehbar.

Vorhandene Gehölzstrukturen am „Käfiggraben“ und um die vorhandenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe bilden Sichtkulissen.

Die landschaftliche Einbindung der geplanten Bebauung sowie die Durchgrünung des Baugebietes sind mit den Festsetzungen des nachfolgenden Bebauungsplans durch Gehölzerhalt und -pflanzungen vorgesehen.

Insgesamt ist mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit zu rechnen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Prognose

Für den Änderungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: BayernViewer Denkmal, Stand 04/2021).

In unmittelbarer Nähe zum oben genannten Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- ca. 50 m nördlich liegt das Bodendenkmal D-6-5527-0050: Siedlung der Hallstattzeit, der jüngeren Latènezeit, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters.
- Ca. 450 m südwestlich das Bodendenkmal D-6-5527-0043, ein Bestattungsplatz mit verebneten (teils rekonstruierten) Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Bestattungen der Hallstattzeit.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist mit keiner Erheblichkeit zu rechnen.

2.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Änderungsbereichs.

Überlagerungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen ergeben sich durch die mit der Ausweisung von Bauflächen auf derzeit unbebauten Grundstücken verbundene Versiegelung.

3 Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)

Ohne die 6. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan „Ostheim Süd - Teil 1“ der Stadt Ostheim v.d. Rhön würden die landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Fl.Nrn. 2418/1, 2418/2, 2418/3, 2419, 2420, 2420/1, 2422, 2423, 2436, 2440/4, 2444, 2444/1 und 2445 und die Lagerfläche sowie die Obstwiesen und Feldgehölze auf Fl. Nr. 2435/2 voraussichtlich erhalten bleiben, eine Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale mit Erweiterung und Neuordnung der Gemengelage im Bereich „Bündt“ nicht möglich.

Die Erschließung würde nicht verbessert und für die ansässigen Landwirte und Gewerbebetriebe würde keine erhöhte Planungssicherheit für künftige Änderungen oder Erweiterungen hergestellt, so dass auch weiterhin bei jedem Bauvorhaben eine Klärung im Einzelfall notwendig wäre.

Erweiterungen vor allem der ortsansässigen Betriebe würden möglicherweise an anderer Stelle realisiert.

Gleichzeitig wird die Darstellung von gewerblichen Flächen auf der westlichen Teilfläche mit 1,83 ha im rechtsgültigen Flächennutzungsplan verbleiben.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan entwickelt und ausführlich dargestellt. Dieses betreffen vor allem

- Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. der Arten und Lebensräume, v.a. durch artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima, also Festsetzungen zum Schutz des Bodens, Beschränkung der Tiefe von Abgrabungen, zur Versickerung und zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge mit Differenzierungen je nach Lage innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes etc.
- Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. des Landschaftsbildes mit Begrenzung der Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen, Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Gehölzen zur Durchgrünung, zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Ausbildung eines Ortsrands

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für

Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003 – nachfolgend immer kurz „Leitfaden“ genannt) mit einer differenzierten Betrachtung der Flächen des Innenbereichs nach § 34 BauGB und der Flächen des Außenbereichs.

Als Kompensationsmaßnahme werden Flächen am Südrand des nachfolgenden Bebauungsplans sowie vom Ökokonto der Stadt Ostheim v.d. Rhön zugeordnet.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Ostheim v.d. Rhön sieht im Nordwesten gemischte Bauflächen und südlich und östlich daran angrenzend gewerbliche Bauflächen vor. Der Süden und Osten des Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale sowie eine städtebauliche Ordnung des ungeordneten und zersiedelten Bereichs ist im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Ostheim v.d. Rhön aus dem Jahr 2020 (Büro Wegner Stadtplanung) vorgesehen und kann nur innerhalb der betroffenen Flächen erfolgen. Sie ist u.a. aufgrund der vorhandenen Infrastruktur auch erwünscht.

Dabei wurden in der ersten Anhörung für den Bebauungsplan und damit auch für die Flächennutzungsplanänderung noch zwei Varianten diskutiert, die sich im Wesentlichen in der Art der verkehrlichen Erschließung und der Größe der als Dorfgebiet und Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen unterscheiden haben.

Ohne einen Bebauungsplan wäre jedoch bei jedem Bauvorhaben auch weiterhin eine Klärung im Einzelfall erforderlich, so dass sich für die ansässigen Betriebe keine Planungssicherheit für die künftige Betriebsentwicklung ergibt.

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) vorgenommen und ist auf der nachfolgenden Ebene im Grünordnungsplan detailliert dargestellt.

Aktuell wird auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans in einem Lärmgutachten der bestehende Anlagenlärm in den verschiedenen Bereichen untersucht und Aussagen zu den möglichen Nutzungen auf den noch freien Flächen und zu ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen abgeleitet.

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

Zur Beurteilung der Geruchsmissionen wurde eine entsprechende Untersuchung dieser Geruchsmissionen beauftragt (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg vom 09.12.2022, Berichtsnummer Y0882.002.01.001), in dem die durch die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen mit Tierhaltung und durch ggf. geplante Erweiterungen zu erwartenden relativen Geruchsstundenhäufigkeiten flächendeckend ermittelt an Hand der zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten nach TA Luft 2021 beurteilt wurden.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die 6. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Ostheim v.d. Rhön keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

Auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans sind die getroffenen Festsetzungen bzw. Auflagen zu überwachen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die bestehende Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für gemischte und gewerbliche Bauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen Ortsrandeingrünung soll im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ostheim v.d. Rhön entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans „Ostheim Süd – Teil 1“ für den 18,45 ha großen Änderungsbereich räumlich angepasst werden.

Ziel ist eine städtebauliche Ordnung des Bereichs einschl. der Nutzung von vorhandenen Flächenpotenzialen, um den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren. Mit der Aufstellung des nachfolgenden Bebauungsplans soll den vorhandenen Betrieben auch eine erhöhte Planungssicherheit für künftige Änderungen oder Erweiterungen gegeben werden.

Gleichzeitig wird die Darstellung von gewerblichen Flächen auf der westlichen Teilfläche mit 1,83 ha zurückgenommen und in Fläche für Landwirtschaft geändert.

Mit der geänderten Flächenausweisung ergeben sich verschiedene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die nachfolgend zusammen gefasst sind:

| Schutzgut | Erheblichkeit |
|-------------------------------------|----------------------|
| Boden und Fläche | mittel |
| Klima/Luft | gering |
| Wasser | mittel |
| Tiere und Pflanzen | mittel |
| Mensch (Erholung, Lärm, Emissionen) | mittel |
| Landschaft/Landschaftsbild | gering bis mittel |
| Kultur- und Sachgüter | keine |

Die Auswirkungen der geänderten Ausweisungen des Flächennutzungsplans der Stadt Ostheim v.d. Rhön sind unter Berücksichtigung der auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans möglichen Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend geringer Erheblichkeit.

Von städtebaulicher bzw. landschaftsplanerischer Bedeutung ist die Tatsache, dass mit der Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan

- eine Neuordnung des Gebietes mit der Entwicklung von Flächenpotenzialen erreicht und
- der südliche und südöstliche Ortsrand ausgebildet werden kann, der die Einbindung in die Landschaft und die Schaffung von Pufferstrukturen ermöglicht.