



GEMEINDE OBERSTREU

LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

GEMEINDETEIL (GT) OBERSTREU
BEREICH „STIGEL“

BEGRÜNDUNG

18. NOVEMBER 2020 (VORENTWURF)



MICHAEL MOCK LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADT-, LANDSCHAFTS-, FREIRAUMPLANUNG
MITTELSTREU BERGBLICK 7 97640 OBERSTREU
T: 09773 8995475 | 09773 6559
E: mock.landschaftsarchitektur@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I – II
--------------------------	--------

1 Anlass und Erfordernis der Planung	1
2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	2
3 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	4
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	4
3.2 Regionalplan Main-Rhön (3)	5
4 Sonstige planerische Vorgaben	7
4.1 Überschwemmungsgebiet	7
4.2 FFH-Gebiet	9
5 Realnutzung und Darstellung im Flächennutzungsplan	10
5.1 Realnutzung	10
5.2 Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan	11
6 Änderungen des Flächennutzungsplanes	12
6.1 Räumlicher Geltungsbereich	12
6.2 Änderungen	12
6.2.1 Gemischte Bauflächen (M)	12
6.2.2 Verkehrsflächen	14
6.2.3 Flächen für Natur und Landschaft	15
7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	16
8 Naturschutz, Artenschutz	18
9 Immissionsschutz	20
10 Denkmalschutz	21
11 Brand- und Katastrophenschutz	21
12 Flächenbilanz	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Realnutzung	10
Tabelle 2:	Flächenbilanz Flächennutzungsplan, 9. Änderung, Bestand	11
Tabelle 3:	Flächenbilanz Flächennutzungsplan, 9. Änderung, Planung	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage im Raum, topographische Karte	2
Abbildung 2:	Lage im Raum, Luftbild	3
Abbildung 3:	Auszug Strukturkarte Landesentwicklungsprogramm Bayern	4
Abbildung 4:	Karte Raumstruktur des Regionalplans Main-Rhön	5
Abbildung 5:	Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Streu	7
Abbildung 6:	Hochwasserschutzanlage Oberstreu	8
Abbildung 7:	FFH-Gebiet	9
Abbildung 8:	Realnutzung, ALKIS-Daten	10
Abbildung 9:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	11
Abbildung 10:	Überschwemmungsgebiet, HQ häufig	17

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Oberstreu besitzt einen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 27. März 2006. Im Laufe der Jahre wurden 8 Änderungen des Bauleitplanes vorgenommen.

Der Gemeinderat von Oberstreu hat in seiner Sitzung am 18.11.2020 beschlossen, für den Bereich „Stigel“ im Gemeindeteil (GT) Oberstreu einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Hierzu ist eine 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberstreu im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einhergehender Neuaufstellung eines Bebauungsplanes „Stigel“ soll einem ortsansässigen Handwerksbetrieb (Schreinerei Hesselbach GmbH) die Möglichkeit zur Betriebserweiterung und somit zur Standortsicherung gegeben werden. Gleichzeitig sollen vorhandene ortsansässige Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe städtebaulich gesichert und gestärkt werden. Ein im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit unbeplanter „weißer“ Bereich der Art der Bodennutzung soll näher definiert und bauleitplanerisch zur Schaffung von Baurecht vorbereitet werden.

Insgesamt betrachtet sollen am Ortsrand von Oberstreu zum überwiegenden Teil bereits bebaute Flächen, die aktuell noch dem Außenbereich zugeordnet werden, städtebaulich geordnet und in den Ortsbereich von Oberstreu eingefügt werden. Damit wird der über den Hochwasserschutzdeich definierte Ortsrand von Oberstreu endgültig festgelegt. Eine bauliche Weiterentwicklung ist dort nicht mehr möglich.

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 erfährt folgende Änderungen:

Änderung Nr.	Beschreibung	
	Bestand	Planung
9.1	Flächen für die Landwirtschaft (Ackerland)	Gemischte Bauflächen (M)
9.2	Flächen für die Landwirtschaft	Verkehrsflächen (örtliche Straße)
9.3	Bisher nicht überplante Flächen	Gemischte Bauflächen (M)
9.4	Grünflächen (Dauerkleingärten)	Gemischte Bauflächen (M)
9.5	Flächen für die Landwirtschaft (Grünland)	Ausgleichsflächen (A)

An das Änderungsgebiet grenzen nördlich Dauerkleingärten und Gemischte Bauflächen (M), östlich und südlich örtliche Straßen, das Überschwemmungsgebiet der Streu und Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) sowie westlich örtliche Straßen und Gemischte Bauflächen an. Die Hochwasserschutzanlage (Schutzdeich) südlich und östlich des Änderungsgebietes ist im F-Plan nicht dargestellt.

Für die nördlich des Geltungsbereiches angrenzenden Dauerkleingärten existieren die rechtverbindlichen Bebauungspläne SO „In der Au“ und SO „Braugärten“. Sie werden im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes angeglichen.

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,47 ha.

2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am südlichen Ortsrand von Oberstreu direkt hinter dem Hochwasserschutzdeich der Ortschaft Oberstreu. Über die bereits ausgebaute Straße „Stigel“ erhält das Plangebiet Verbindung zum Altort von Oberstreu.

Zwischen dem Altort und dem Satzungsgebiet befinden sich Kleingärten und Grabeland mit untergeordneten Bebauungen. Im Änderungsgebiet selbst liegen eine Schreinerei mit Werkhallen, Wohnhaus und Nebengebäuden sowie landwirtschaftliche Hallen. Südlich des Hochwasserschutzdeiches ist die Ausgleichsfläche zum Änderungsgebiet „Stigel“ zu finden.



Abbildung 1: Lage im Raum, Auszug topographische Karte

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst folgende Bereiche:

- **Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Gemischte Bauflächen (M)**
 - Flurstück Nummern 669, 670, 671 der Gemarkung Oberstreu
 - Flächengröße: 2.499 m²
 - westliche Teilfläche des Änderungsgebietes, landwirtschaftliche Hallen im Bestand
- **Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Verkehrsflächen (V)**
 - Flurstück Nummern 620/1 (Teilfläche), 621 (Teilfläche) der Gemarkung Oberstreu
 - Flächengröße: 2.676 m²
 - Straße Stigel mit Randbereichen
- **Änderung von bisher nicht überplanten Flächen in Gemischte Bauflächen (M)**
 - Flurstück Nummern 615 (Teilfläche), 617, 617/1, 618, 619 der Gemarkung Oberstreu
 - Flächengröße: 3.258 m²
 - bestehende Schreinerei, bestehende landwirtschaftliche Hallen
- **Änderung von Grünflächen (Dauerkleingärten) in Gemischte Bauflächen (M)**
 - Flurstück Nummern 588 (Teilfläche), 598/1, 603, 606, 615 (Teilfläche), 616 der Gemarkung Oberstreu
 - Flächengröße: 3.253 m²
 - nördlicher und östlicher Teil des Änderungsgebietes, bestehende Hallen der Schreinerei, Nutzgärten, Grünland

- **Änderung von Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A)**
 - Flurstück Nr. 672 der Gemarkung Oberstreu
 - Flächengröße: 2.989 m² für die Ausweisung des MD-Gebietes „Stigel“ GT Oberstreu
- - Überschuss von 868 m² Ausgleichsfläche wird dem Ökokonto der Gemeinde Oberstreu als Guthaben zugeschrieben.



Abbildung 2: Lage im Raum, Luftbild

3 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

In Bayern gilt die Neufassung des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) vom 22.08.2013, zuletzt geändert durch Verordnung vom 03.12.2019.

Oberstreu liegt in einem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf im Nahbereich des Mittelzentrums Mellrichstadt. Im LEP wird die Gemeinde Oberstreu gemäß Anhang 5 des Grundsatzes 3.3 LEP als besonders strukturschwache Gemeinde festgelegt.

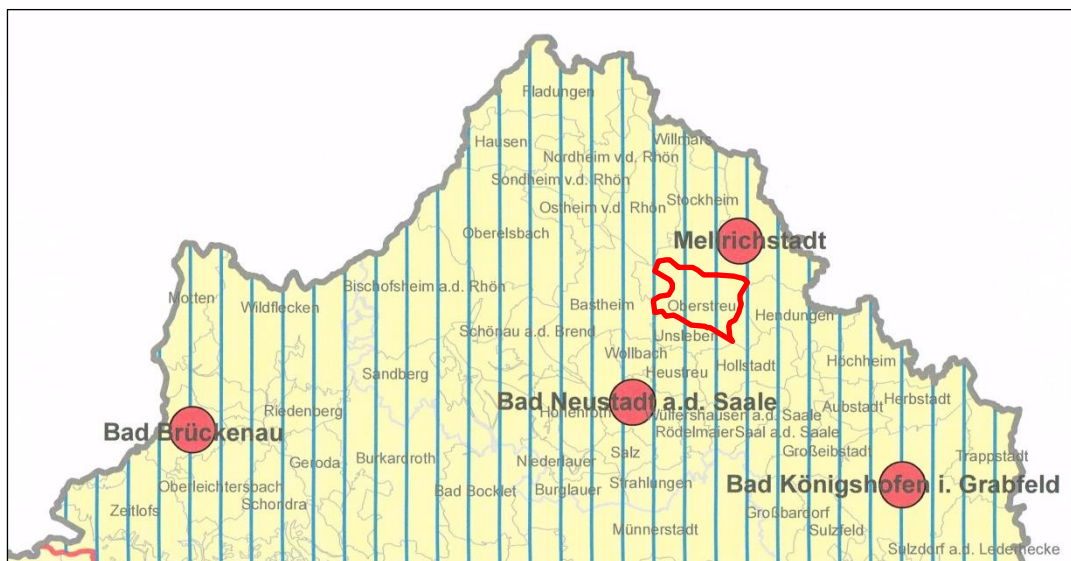


Abbildung 3: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, Stand 2020

Für die Gemeinde Oberstreu sind im Hinblick auf die geplanten Änderungen des FNP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) bedeutsam:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

Ziel A II 2.2: Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Auf eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei hingewirkt werden.

Grundsatz A II 2.7: Auf eine Vermeidung der Landschaftszersiedlung ist hinzuwirken. Der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen, insbesondere zwischen den Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten, kommt besonderes Gewicht zu.

Grundsatz A II 2.8: Die Erhaltung der vollen Funktionsfähigkeit aller Gemeinden ist zur Sicherung der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Entwicklung insbesondere des ländlichen Raumes und dort vor allem der Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll, von besonderer Bedeutung.

Grundsatz B IV 1.1: Die Wirtschaft soll nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden, so dass die Region Main-Rhön als attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt wird. [...] Regionalen Wirtschaftskreisläufen soll dabei in besonderem Maße Rechnung getragen werden.

Grundsatz B IV 1.2: In der Region Main-Rhön soll der Abwanderung bestehender Betriebe entgegengewirkt werden. Gleichzeitig sollen Anreize für die Ansiedlung neuer Betriebe geschaffen werden.

Grundsatz B IV 2.3: Die Leistungsfähigkeit des Handwerks soll auf Dauer gesichert und möglichst gesteigert werden. Es soll darauf hingewirkt werden, dass

- die Leistungsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit der Handwerksbetriebe durch Optimierung, Modernisierung, Qualifizierung und Anpassung an die wirtschaftliche und technische Entwicklung weiter gestärkt werden;
- die Fachkräftesicherung weiter aktiv unterstützt wird;
- der Zugang zur technologischen Entwicklung weiter verbessert wird;
- die zwischenbetriebliche Zusammenarbeit und die Tätigkeit des Handwerks als wichtiger Zulieferer der Industrie gestärkt werden;
- ein bedarfsgerechtes Flächenangebot und die kooperative Nutzung gewerblicher Flächen und Einrichtungen durch mehrere selbstständige Handwerksbetriebe in der gesamten Region unterstützt werden.

4 Sonstige planerische Vorgaben

4.1 Überschwemmungsgebiet

Das Änderungsgebiet grenzt an seiner südlichen Seite an das mit Verordnung vom 18.05.1981 amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Streu (Bemessungshochwasser HQ100 vom 06.02.1909). Dem Änderungsgebiet zugeordnet befindet sich im Überschwemmungsgebiet eine Fläche für Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche Änderungsbereich „Stigel“).

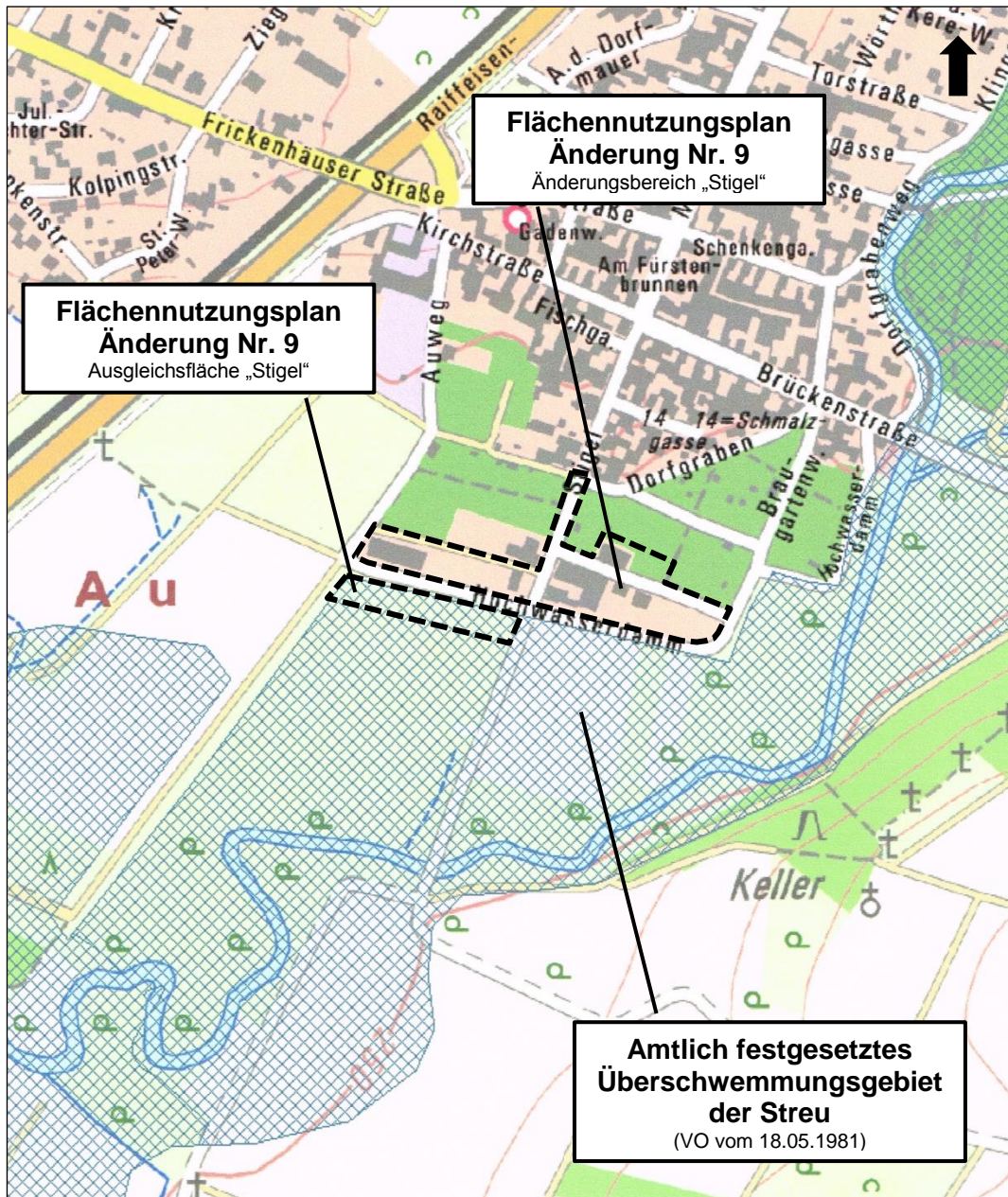


Abbildung 5: Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Streu

Für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten die baulichen Schutzvorschriften gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Dort ist festgelegt, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch untersagt ist (§ 78 Abs. 1 WHG). Das eigentliche Änderungsgebiet „Stigel“ mit den geplanten gemischten Bauflächen (M) liegt landseitig der Hochwasserschutzanlage außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Keine konkurrierende raumbedeutsame Nutzung im Überschwemmungsgebiet ist die geplante Umstufung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu Flächen für Natur und Landschaft wasserseitig der Hochwasserschutzanlage.

Der Ortsbereich von Oberstreu einschließlich des Änderungsgebietes ist durch eine Hochwasserschutzanlage vor Überschwemmungen gesichert.

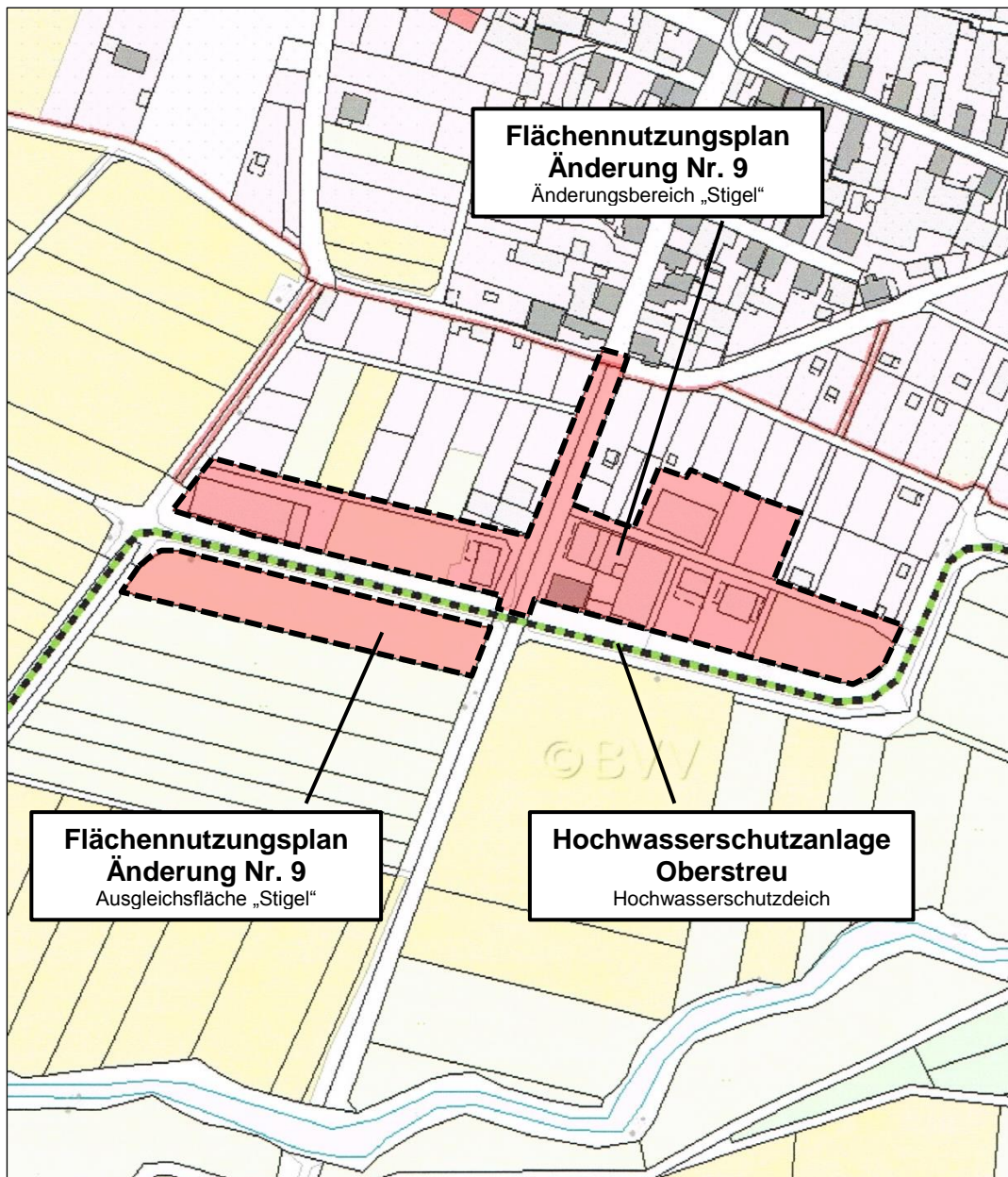


Abbildung 6: Hochwasserschutzanlage Oberstreu

4.2 FFH-Gebiet

Das Änderungsgebiet grenzt südöstlich, durch die Hochwasserschutzanlage von Oberstreu getrennt, an das FFH-Gebiet 5527-371.01 „Bachsystem der Streu mit Nebengewässern“. Auswirkungen negativer Art sind nicht zu erkennen.

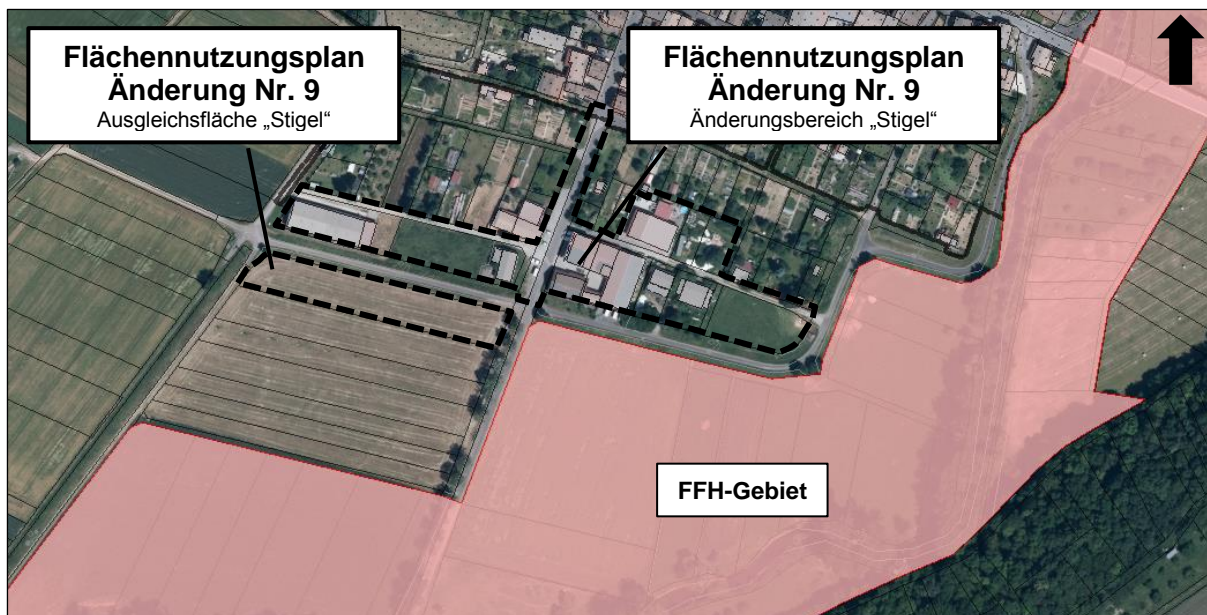


Abbildung 7: FFH-Gebiet, Auszug aus FIS Natur online (FIN-WEB), LfU Bayern 2020

5 Realnutzung und Darstellung im Flächennutzungsplan

5.1 Realnutzung

Die Darstellung der tatsächlichen Nutzung basiert auf die ALKIS-Parzellarkarte und enthält sämtliche grafischen Informationen zu den Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude).

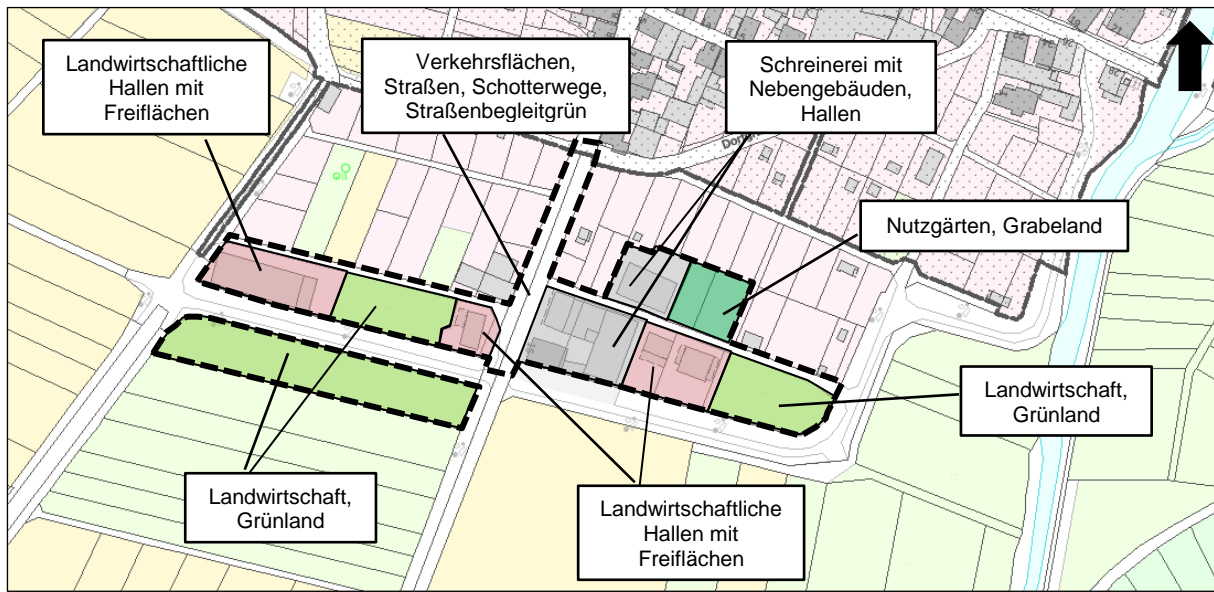


Abbildung 8: Realnutzung (ALKIS Bayern)

Das Änderungsgebiet „Stigel“ in Oberstreu wird überwiegend von Flächen für die Landwirtschaft eingenommen (ca. 58,7 % der Fläche). Diese teilen sich auf in landwirtschaftliche Nutzflächen (ca. 37,5 % der Fläche) und in Flächen für landwirtschaftliche Hallen incl. Freiflächen (ca. 21,2 % der Fläche). Eine bestehende Schreinerei mit Nebengebäuden, Wohngebäude und Hallen nimmt ca. 17,3 % des Plangebietes ein. Die vorhandene Erschließung mit Straße, Straßenbegleitgrün und Nebenwegen in Schotterbauweise beanspruchen 18,2 % der Fläche. Untergeordnet sind brachgefallene Nutzgärten und Grabeland, aktuell als „wilde“ Lagefläche genutzt, vorhanden (ca. 5,8 % der Fläche). Fasst man die unterschiedlichen Arten der Nutzung zusammen, so ist eine typisch dörfliches Konglomerat zu erkennen, das bauleitplanerisch als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) einzustufen ist. Die bereits bebauten Bereiche incl. der bestehenden Erschließung überwiegen im Änderungsgebiet (ca. 56,7 % der Fläche).

Bestehende Realnutzung (Stand: 11.2020)	Fläche in m ²	Fläche in %
Flächen für die Landwirtschaft (Grünland)	5.502	37,5
Flächen für die Landwirtschaft (landwirtschaftliche Hallen)	3.115	21,2
Flächen für Handwerksbetriebe (Schreinerei)	2.538	17,3
Verkehrsflächen (Straßen, Schotterwege, Straßenbegleitgrün)	2.676	18,2
Nutzgärten, Grabeland, Lagerflächen	844	5,8
Gesamtfläche	14.675	100,0

Tabelle 1: Realnutzung

5.2 Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich folgendermaßen dargestellt:

- Grünflächen (Dauerkleingärten)
- Flächen für die Landwirtschaft (Grünland)
- Flächen ohne Darstellung der Nutzungsart

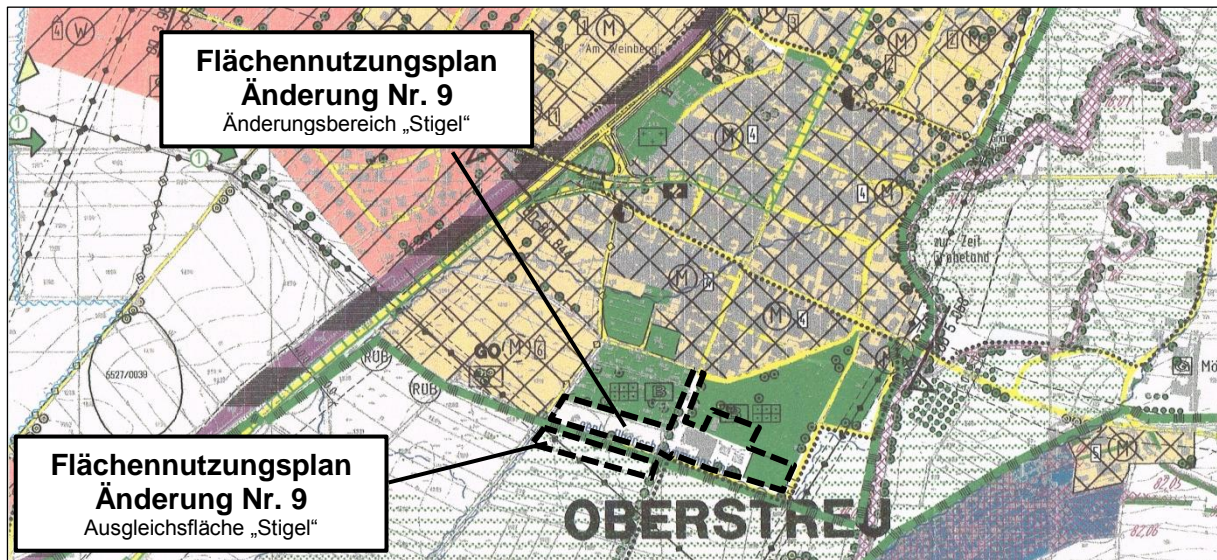


Abbildung 9: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Darstellungen im Flächennutzungsplan Bestand	Fläche in m ²	Fläche in %
Flächen für die Landwirtschaft, Acker, Grünland	8.164	55,6
Flächen ohne Nutzungsdarstellung	3.258	22,2
Grünflächen, Dauerkleingärten	3.253	22,2
Gesamtfläche	14.675	100,0

Tabelle 2: Flächenbilanz Flächennutzungsplan 9. Änderung, Bestand

Im bestehenden Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 überwiegen im Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft (landwirtschaftlicher Haupterschließungsweg, Straße „Stigel“, Acker, Grünland) mit ca. 55,6 % des Areales. Die als Dauerkleingärten dargestellten Grünflächen halten sich mit den Flächen ohne Nutzungsdarstellung (weiße Flächen) in etwa in der Waage (ca. 22,2 % des Änderungsgebietes). An das Änderungsgebiet grenzen das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Streu sowie ein Vorschlag zur Abgrenzung eines Landschaftsschutzgebietes („Aueverbund“) an. Das FFH-Gebiet ist im FNP nicht dargestellt.

6 Änderungen des Flächennutzungsplanes

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der am südlichen Ortsrand von Oberstreu liegende Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Oberstreu:

Flurstück Nummern 598/1, 603, 606, 615, 616, 617, 617/1, 618, 619, 669, 670, 671, 672, jeweils gesamt

Flurstück Nummern 78, 147, 550/2, 588, 595/1, 620/1, 621, 648, 668, 669/1, jeweils anteilig

6.2 Änderungen

Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sind für den Bereich „Stigel“ GT Oberstreu nachfolgend beschriebene Umstufungen und Neudarstellungen der Art der Bodennutzung vorgesehen. Sie beinhalten im Wesentlichen die Neudarstellung von

- gemischten Bauflächen (M),
- Verkehrsflächen (öffentliche örtliche Straßen und Wege) sowie
- Flächen für Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen).

6.2.1 Gemischte Bauflächen (M)

Die geplanten gemischten Bauflächen (M) sollen dörfliche Strukturen wie vorrangig Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie ortsansässige Handwerksbetriebe erhalten, sichern und städtebaulich (weiter)entwickeln. Das aktuell existierende bauliche Konglomerat wird städtebaulich geordnet und vom ehemals Außenbereich in den Ortsbereich eingefügt. Die Darstellung von gemischten Bauflächen (M) ist schlüssig, da der Hochwasserschutzdeich den realen südlichen baulichen Ortsrand von Oberstreu definiert. Außerdem besitzt das Änderungsgebiet über die örtliche Straße „Stigel“ direkten Anschluss an den Altortbereich.

Der typisch fränkische Grüngürtel um den Altort des Dorfes bleibt als Bindeglied erhalten. Er ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt und über die beiden Bebauungspläne SO „In der Au“ und SO „Braugärten“ rechtskräftig gesichert. Kleinflächige Arrondierungen der Grünflächen sind erforderlich, da eine bestehende genehmigte Halle der Schreinerei samt Umfeld in die gemischten Bauflächen (M) eingefügt werden soll.

Bereiche zum ausschließlichen Wohnen sind nicht vorgesehen und würden auch dem bestehenden Gebietscharakter widersprechen.

Die gemischten Bauflächen (M) besitzen insgesamt eine Flächengröße von ca. 0,92 ha.

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes werden einerseits der Erhalt und die Sicherung bestehender Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, andererseits die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Handwerksbetriebe (Schreinerei) bauleitplanerisch vorbereitet. Die erforderliche Änderung der Art der Bodennutzung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 BauGB.

Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 9.1

Umstufung von Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen (M)

Im Bereich der Änderung Nr. 9.1 ist die Ausweisung von gemischten Bauflächen (M) in einer Größenordnung von ca. 0,26 ha vorgesehen. Sie bereitet den Bau einer Lagerhalle der ortsansässigen Schreinerei Hesselbach im dortigen Bereich in Ergänzung zu den bereits bestehenden landwirtschaftlichen Hallen bauleitplanerisch vor.

Die betroffene Fläche ist im verbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der bauliche Bestand mit landwirtschaftlichen Hallen samt seiner direkten Ortsnähe lässt eine Zuordnung dieser Flächen zum Außenbereich nicht mehr schlüssig zu, zumal die Hochwasserschutzanlage von Oberstreu (Hochwasserschutzdeich) den eigentlichen südlichen Ortsrand von Oberstreu markiert.

Im nachfolgenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan) werden die Baugrenzen, gegebenenfalls die Baulinien genau festgelegt, die dann im Gegensatz zum Flächennutzungsplan die mögliche Lage, die Art und das Maß der baulichen Nutzung exakt definieren. Auf einen vertretbaren Übergang der geplanten Gebäude zu den um den Altort liegenden Nutzgärten mit Grabeland, zur Hochwasserschutzanlage sowie zur freien Landschaft in Richtung Talau der Streu ist besonderer Wert zu legen. Eine entsprechende Ortsrandeingrünung und ein Grünordnungsplan stellen Möglichkeiten dar, geplante Bebauungen harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Überschwemmungsgebiet Streu, Hochwasserschutzdeich

Die geplanten gemischten Bauflächen (M) liegen hinter dem Hochwasserschutzdeich außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Streu. Der Deich bietet Schutz vor einer Überflutung bis zum Bemessungshochwasser $HQ_{häufig}$. Deshalb sollten in den Geschossen unterhalb der Deichkronen-Höhenkote keine Nutzungen zugelassen werden, die für den dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind.

Die Schutzanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Zum landseitigen Deichfuß einschließlich der Binnenentwässerung ist mit den Bauflächen deshalb ein mind. 2m breiter Schutzstreifen einzuhalten, der frei von jeglicher Art von Bebauung und Bepflanzungen zu halten ist. Die landseitige Entwässerung des Hochwasserschutzdeiches darf nicht beeinträchtigt werden.

Erschließung

Die geplanten gemischten Bauflächen (M) erhalten ihre Haupteerschließung über die bereits ausgebaute Innerortsstraße „Stigel“. Von dieser Straße gehen seitlich Richtung Westen und Osten Nebenstraßen (Wege) ab, die der Erschließung der Änderungsgebiete Nr. 9.1, 9.3 und 9.4 dienen. Die Straße „Stigel“ ist das Bindeglied zum ca. 80 m entfernten Altortbereich von Oberstreu. Gleichzeitig erfüllt diese Straße Erschließungsfunktionen für die südöstliche Feldflur der Gemarkung Oberstreu und stellt eine untergeordnete Ortsverbindung zum GT Mittelstreu her.

Mit einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen, das anliegende Grundstücke über Maßen beeinträchtigen und den vorhandenen Verkehrsraum an die Grenzen seiner Belastbarkeit bringen könnte, ist nicht zu rechnen.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Änderungsgebietes erfolgt über den Wasserzweckverband „Mellrichstädter Gruppe“.

Der Änderungsbereich erhält Anschluss an das Abwassernetz der Gemeinde und des Abwasserzweckverbandes AZV Streu-Saale. Das Änderungsgebiet durchläuft ein Stauraumkanal DN 1600, der sämtliches Mischwasser der geplanten Bauflächen wie auch des Altortbereiches von Oberstreu aufnimmt. Die Hauptabwasserleitung ist von Baumpflanzungen jeglicher Art freizuhalten. Dies gilt es besonders im Straßenbegleitgrün entlang der Straße „Stigel“ zu beachten.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsgebiet der Überlandwerk Rhön GmbH gesichert. Telefon und Breitband sind über das Netz der Deutschen Telekom gewährleistet. Notwendige Leitungen für die Bauflächen sind im Straßenraum unterirdisch zu verlegen.

Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 9.3

Darstellung von bisher nicht überplanten Flächen als gemischte Bauflächen (M)

Das Änderungsgebiet Nr. 9.3 hat eine Flächengröße von ca. 0,33 ha. Hier handelt es sich um eine bestehende ortsansässige Schreinerei (Hesselbach GmbH) mit angegliederten Nebengebäuden, Hallen und einem Wohngebäude. Dem Gebiet sind östlich anschließend noch zwei landwirtschaftliche Hallen (Scheunen) mit Freiflächen zugeordnet.

Die bisher im Flächennutzungsplan nicht überplante Fläche dient zukünftig der Sicherung, dem Fortbestand und der Weiterentwicklung des bestehenden ortsansässigen Handwerksbetriebes. Gleichzeitig können bedarfsweise Wirtschaftsstellen ortsansässige land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in ihrem Fortbestand gesichert und bei Bedarf erweitert werden.

Ursprünglich im Außenbereich liegende Flächen werden mit der Änderung Nr. 9.3 in den Ortsbereich von Oberstreu eingefügt.

Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 9.4

Umstufung von Grünflächen (Dauerkleingärten) in gemischte Bauflächen (M)

Das Änderungsgebiet Nr. 9.4 hat eine Flächengröße von ca. 0,33 ha. Die im Flächennutzungsplan als Grünflächen (Dauerkleingärten) dargestellten Bereiche sind im tatsächlichen Bestand mit einer Halle der ortsansässigen Schreinerei überbaut, tw. mit „wildem“ Lagerflächen bestückt und tw. als Grünland genutzt.

Die bestehende Halle der Schreinerei liegt im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet SO „Braugärten“ mit der festgesetzten Nutzungsart „Grabeland“. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan sind im dortigen Bereich der Realität anzupassen und als gemischte Bauflächen (M) darzustellen. Die aktuell als Grünland genutzte Fläche direkt hinter dem Hochwasserschutzdeich soll vorrangig der städtebaulichen Sicherung, Stärkung und Förderung von ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieben, Betrieben zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie von Handwerksbetrieben dienen. Wohn- und Kleinsiedlungsgebiete scheiden aufgrund der geringen Flächengröße, aber auch aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur aus.

6.2.2 Verkehrsflächen

Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 9.2

Umstufung von Flächen für die Landwirtschaft in Verkehrsflächen

Die Straße „Stigel“ samt Straßenbegleitgrün ist im verbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Straße befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde, sondern im Eigentum der örtlichen Teilnehmergeinschaft. Um eine dauerhafte Anbindung des Plangebietes „Stigel“ an den Ortsbereich aus gemeindlicher Sicht zu gewährleisten, soll die Straße samt Straßenbegleitgrün als öffentliche Verkehrsfläche (örtliche Straße) dargestellt werden. Die Eigentumsverhältnisse sollen sich im dortigen Bereich zur Gewährleistung einer dauerhaften Unterhaltung zugunsten der Gemeinde ändern.

Das öffentliche Straßenbegleitgrün entlang der Straße „Stigel“ fungiert als Trenngrün zu den Nutzgärten mit Grabeland. Da sich in diesem Bereich eine Hauptabwasserleitung (Stauraumkanal DN 1600) befindet, muss dieses Areal von Baumpflanzungen freigehalten werden.

6.2.3 Flächen für Natur und Landschaft

Die Neudarstellung gemischter Bauflächen (M) und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Stigel“ erfordern im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ausgleichsflächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 9.5

Umstufung von Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Die neu darzustellende Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche „Stigel“) ist im verbindlichen Flächennutzungsplan als Intensivgrünland dargestellt (Fläche für die Landwirtschaft).

Auf Anraten der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rhön-Grabfeld wurde diese Fläche von der Gemeinde käuflich erworben, um aus Blickrichtung Süden die geplanten gemischten Bauflächen (M) über den Aufbau von Streuobstbeständen gut in das Ortsrand- und Landschaftsbild einzubinden. Im Komplex mit weiteren z. T. bereits vorhandenen Obstbaumbeständen kann so ein breiter Grüngürtel am südlichen Ortsrand von Oberstreu entstehen, der einen gelungenen Übergang zur Streuau aufweist.

Die Darstellung und Neuausweisung von Ausgleichsflächen stellt keine konkurrierende Nutzung zum amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet dar, zumal dieser Bereich als nicht abflusswirksam gilt. Der den Ortsrand definierende Hochwasserschutzdeich darf aus Sicherheitsgründen nicht bepflanzt werden.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Änderungsgebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Eintragungen in ABuDIS sind nicht vorhanden.

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den Wasserzweckverband „Mellrichstädter Gruppe“.

Grundwasser

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Grundwasserstandbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand ist durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet zu ermitteln.

Grundwasser kann im Lastfall Hochwasser eventuell auch über die durchschnittliche Normalhöhe ansteigen. Eine geotechnische Untersuchung wird empfohlen.

Wegen der Störung des Grundwasserabflusses und Grundwassergefährdungen während der Bauzeit, der Gefahr des Grundwasserentzugs durch undichte Kanalleitungen und nachträgliche Dränierungen ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Eingriffe in das Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG in Verbindung mit § 3 WHG oder sind anzeigepflichtig nach § 37 WHG. Auf die Besorgnisgrundsätze nach § 1a WHG und § 3a WHG wird hingewiesen.

Im Planungsgebiet ist ein Poren-Grundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit anzutreffen.

Boden

Es ist empfehlenswert, einen Plan zu erstellen, der die Wiederverwertung des anfallenden Bodens bei den Baumaßnahmen regelt. Somit kann eine vernünftige Wiederverwertung des Bodens gesichert werden.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung sollte im Planungsgebiet unbedingt im Trennsystem erfolgen, vgl. § 55 Abs. 2 WHG.

Die Einleitung des Schmutzwassers in das bestehende Mischsystem des GT Oberstreu hat einen Einfluss auf die best. Mischwasserbehandlungskonzeption. Dieser Einfluss ist zu ermitteln, die negativen Auswirkungen durch bauliche Maßnahmen sind entsprechend auszugleichen.

Niederschlagswasserbehandlung

Die Niederschlagswasserbehandlung in qualitativer und quantitativer Sicht hat nach dem Merkblatt DWA-M 153 in der derzeit gültigen Fassung zu erfolgen.

Achtung: Derzeit sind neuen Bemessungsregeln in Arbeit.

Es empfiehlt sich, die Bemessungsparameter rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen abzustimmen.

Überschwemmungsgebiet Streu, Hochwasserschutzanlage Oberstreu

Das überplante Gelände liegt mit den zur Bebauung vorgesehenen Flächen (M-Gebiete) landseitig der Hochwasserschutzanlage Oberstreu außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Streu. Überschwemmungsgebiete sind von einer Bebauung freizuhalten.

Keine konkurrierende Nutzung zum Hochwasserschutz stellt die geplante Fläche für Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) im Überschwemmungsgebiet dar.

Die Streu ist ein Gewässer II. Ordnung, d. h. der Bezirk Unterfranken ist für das Gewässer ausbau- und unterhaltungspflichtig.

Die Hochwasserschutzanlage Oberstreu obliegt im Ausbau und der Unterhaltung der Gemeinde Oberstreu.

Die geplanten gemischten Bauflächen (M) sind durch die Hochwasserschutzanlage Oberstreu (Deich) bis zum Bemessungshochwasser $HQ_{\text{häufig}}$ vor Hochwasser geschützt. Der Deich darf in seiner Schutzfunktion durch die geplanten gemischten Bauflächen nicht beeinträchtigt werden.

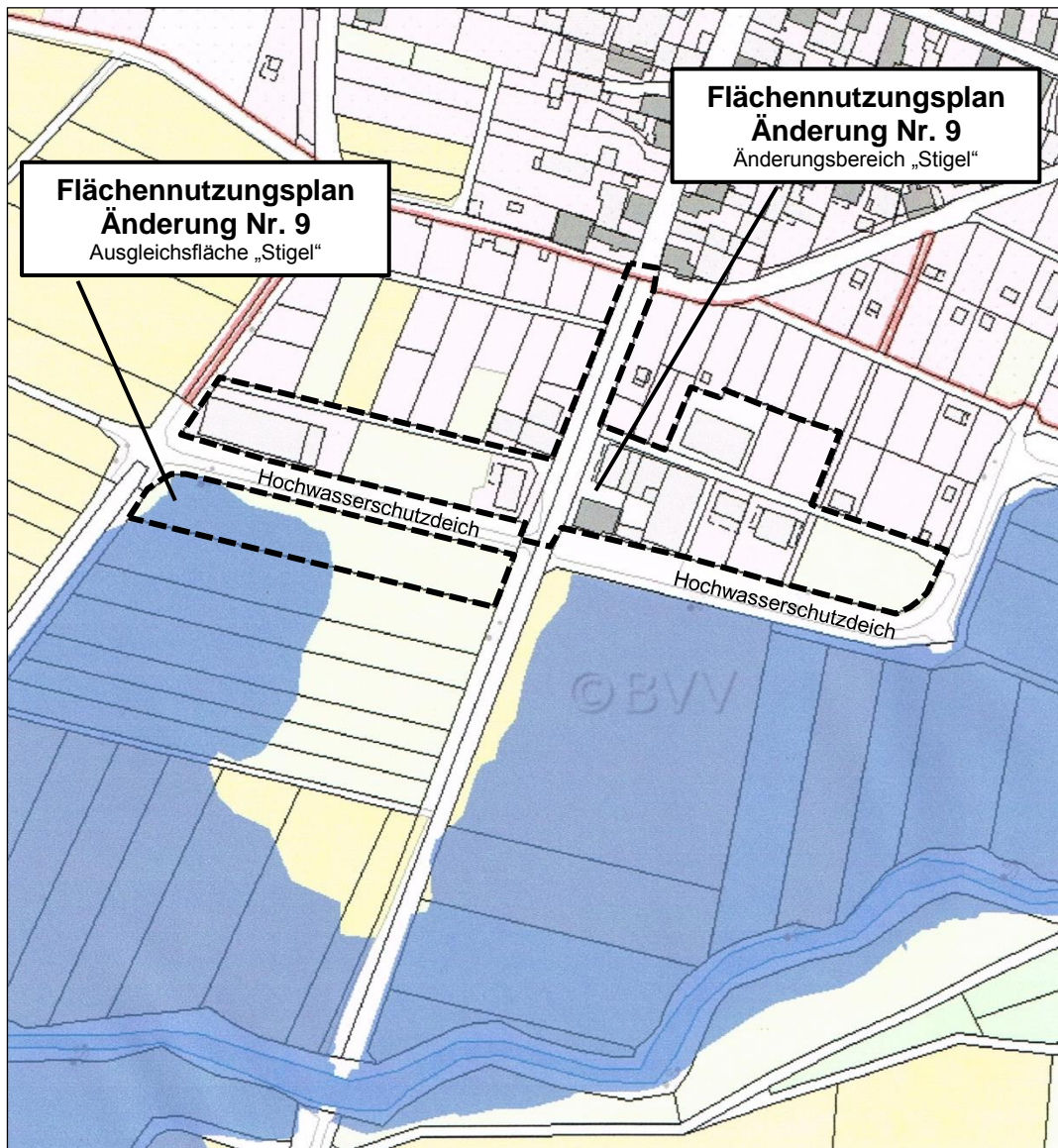


Abbildung 10: Überschwemmungsgebiet, Bemessungshochwasser $HQ_{\text{häufig}}$

Beim maßgebenden Bemessungshochwasser HQ_{100} dürften im Zeichen des Klimawandels Teilbereiche der geplanten gemischten Bauflächen (M) unter Wasser stehen. Hier handelt es sich um nicht abflusswirksame Bereiche des Überschwemmungsgebietes. Um trotz der Hochwasserschutzanlage (Deich) aus den 1970-er Jahren das noch verbleibende Schadenpotential zu reduzieren, ist eine weitergehende Hochwasservorsorge erforderlich (LEP2006 Ziel B I 3.3.1.3). Soweit bauliche Anlagen in hochwassergefährdeten Bereichen bestehen, lässt sich das Schadenpotential durch angepasste Bauweise und Nutzungen reduzieren. Dies darf keinesfalls im nachfolgenden konkreten Bebauungsplan außer Acht gelassen werden.

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind u. a. die Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Gemäß § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten, soweit keine überwiegenden Gründe des Allgemeinwohls dem entgegenstehen.

8 Naturschutz, Artenschutz

Die Realisierung der gemischten Bauflächen (M) auf Grundlage der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist als Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu bewerten. Gemäß der Eingriffsregelung ist grundsätzlich darauf zu achten, dass die Durchführung der geplanten Bauvorhaben die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen).

Die unvermeidbaren Eingriffe müssen von dem Verursacher ausgeglichen werden. Ein Eingriff ist dann ausgeglichen, wenn keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist (Ausgleichsmaßnahme).

Beschreibung

Das Änderungsgebiet „Stigel“ in Oberstreu wird überwiegend von Flächen für die Landwirtschaft eingenommen (ca. 58,7 % der Fläche). Diese teilen sich auf in landwirtschaftliche Nutzflächen (ca. 37,5 % der Fläche) und in Flächen für landwirtschaftliche Hallen incl. Freiflächen (ca. 21,2 % der Fläche). Eine bestehende Schreinerei mit Nebengebäuden, Wohngebäude und Hallen nimmt ca. 17,3 % des Plangebietes ein. Die vorhandene Erschließung mit Straße, Straßenbegleitgrün und Nebenwegen in Schotterbauweise beanspruchen 18,2 % der Fläche. Untergeordnet sind brachgefallene Nutzgärten und Grabeland, aktuell als „wilde“ Lagefläche genutzt, vorhanden (ca. 5,8 % der Fläche). Fasst man die unterschiedlichen Arten der Nutzung zusammen, so ist eine typisch dörfliches Konglomerat zu erkennen, das bauleitplanerisch als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) einzustufen ist. Die bereits bebauten Bereiche incl. der bestehenden Erschließung überwiegen im Änderungsgebiet (ca. 56,7 % der Fläche).

In den z. T. offenen landwirtschaftlichen Scheunen kann durch Fledermäuse eine Teilnutzung als Sommer- und Ruhequartier nicht ausgeschlossen werden. Wochenstuben können nicht bestätigt werden, da ein auffälliges Schwärmverhalten vor den Quartieren fehlt. Bei einer Begehung im Juli 2020 gemeinsam mit der unteren Naturschutzbehörde konnten keine Kotspuren festgestellt werden, so dass eine Nutzung als Aufzuchtquartier aktuell auszuschließen ist.

Das Vorkommen von Gebäude- und Höhlenbrüter wie z. B. Schleiereule ist nicht bekannt und kann auch nicht durch die dortigen Grundstückseigentümer nach Befragung bestätigt werden. Gewölle fehlen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung / Artenschutz

Um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden und zu mindern, sind nachfolgend kurz beschriebene Maßnahmen durchzuführen. Dadurch kann das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermeiden werden.

Schonende Bauausführung

- Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich
- Berücksichtigung von baulichen Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an geplanten Gebäuden

Maßnahmen zur Vermeidung von Verletzung und Tötung von Fledermäusen und Vögeln

- Vor dem Abbruch von Gebäuden ist durch ergänzende qualifizierte Untersuchungen festzustellen, ob diese Gebäude ein Sommerquartier /Ruheplatz von Fledermäusen darstellen
- Scheunenabbruch nur im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende April ausführen
- Fledermausnistkästen als Ersatzquartier an den Gebäuden der Schreinerei anbringen

Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren festgelegt. Grundsätzlich wird angestrebt, die Ausgleichsflächen soweit wie möglich direkt innerhalb des Plangebietes auszuweisen.

Zusätzlich erforderliche Ausgleichsflächen werden innerhalb des Gemeindegebietes von Oberstreu durch z. B. Abbuchungen vom Ökokonto der Gemeinde erbracht. Genauer wird im Rahmen der Erstellung der verbindlichen Bebauungspläne abzu prüfen sein.

9 Immissionsschutz

Die Gemeinde Oberstreu plant für den Bereich „Stigel“ im GT Oberstreu eine 9. Änderung des Flächennutzungsplanes. In dieser Änderung werden gemischte Bauflächen (M) neu dargestellt und für die nachfolgende Aufstellung von Bebauungsplänen städtebaulich vorbereitend entwickelt.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Oberstreu und hat eine Mindestentfernung von 85m zu dem ebenfalls als gemischte Bauflächen (M) dargestellten Ortskern von Oberstreu (Altort). Die in den Bebauungsplänen SO „Braugärten“ und SO „In der Au“ mit der Zweckbestimmung Grabenland festgesetzten Bereiche übernehmen Pufferfunktion zwischen den geplanten gemischten Bauflächen (M) und dem Ortskern (M).

Im Änderungsgebiet befinden sich eine Schreinerei mit Nebengebäuden, Hallen und einer Betriebsleiterwohnung sowie mehrere landwirtschaftliche Hallen neueren und älteren Datums. Entlang der Straße „Stigel“ soll Straßenbegleitgrün, einem Bestandteil der Verkehrsflächen, das Grabenland/ Nutzgärten von der Straße trennen. Im Ortskern ist das typische Konglomerat eines Dorfgebietes (MD) anzutreffen.

Über die Innerortsstraße „Stigel“ erhält das Plangebiet Anschluss an die überörtliche Kreisstraße NES39, die Staatsstraße St2445 und von dort Anbindung an die überregionale A71. Es stehen somit leistungsfähige örtliche und überörtliche Straßen für den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr zur Verfügung.

Nach den Vorgaben des § 50 Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

An die am südlichen Ortsrand von Oberstreu geplanten gemischten Bauflächen (M) grenzen folgende tw. rechtskräftig festgesetzte Flächennutzungen an:

- Im Norden: - ausgewiesene Sondergebiete „Grabenland“ (SO „Braugärten“, SO „In der Au“)
- Im Osten: - Hochwasserschutzdeich mit Streuaue (Außenbereich)
- Im Süden: - Hochwasserschutzdeich mit Streuaue (Außenbereich)
- Im Westen: - Feldflur (Außenbereich), im F-Plan als gemischte Bauflächen (M) dargestellt

Mit der geplanten Zuordnung des Gebietstypus Mischgebiet (MI) zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Im Sinn der TA-Lärm sind durch die geplanten gemischten Bauflächen (M) bei den zu schützenden angrenzenden Nutzungen zu erwartenden Geräuscheinwirkungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Die Gemeinde sieht aufgrund

- des bereits vorhandenen ortsansässigen Handwerksbetriebes (Schreinerei) und der bestehenden Wirtschaftsstellen ortsansässiger landwirtschaftlicher Betriebe,
- der erteilten Baugenehmigungen durch das Landratsamt Rhön-Grabfeld zur Schreinerei mit Nebengebäuden und Hallen sowie zu den landwirtschaftlichen Hallen mit diversen Bedingungen und Auflagen auch im Sinne des Schallschutzes,
- dem seit Jahren laufenden Handwerksbetrieb ohne Einwände der Nachbarn

derzeit kein städtebauliches Konfliktpotential. Die städtebauliche Planung übernimmt weitgehend den baulichen Bestand und lässt zukünftig nur Arten der Bodennutzung zu, die diesem Bestand entsprechen und sich in das dörfliche Nutzungskonglomerat (MD) einpassen.

10 Denkmalschutz

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung sind derzeit keine ausgewiesenen Bodendenkmäler bekannt. Unabhängig davon weist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BayLfD) darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das BayLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11 Brand- und Katastrophenschutz

Fragen des Brandschutzes spielen bei bauleitplanerischen Überlegungen im Einzelfall eine gewichtige Rolle. Insbesondere sind zu berücksichtigen:

- Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr
- Sicherstellung des zweiten Rettungswegs für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern mehr als acht Metern über Geländeoberfläche liegt, oder falls nicht vorhanden - baulich über weitere Treppen (vgl. Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO)
- Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes
- ausreichende Löschwasserversorgung
- ausreichende Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz
- Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten hinsichtlich des Brandschutzes
- wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Die Brandschutzdienststellen stimmen sich zur Wahrung der Belange des abwehrenden Brandschutzes im Bauleitverfahren mit den Kommandanten der örtlich zuständigen gemeindlichen Feuerwehr ab.

12 Flächenbilanz

Die geplante Flächennutzung teilt sich wie folgt auf:

Geplante Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Gemischte Bauflächen (M)	9.244	63,0
Verkehrsflächen (Straße, Gehweg)	1.958	13,3
Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	484	3,3
Ausgleichsflächen (A)	2.989	20,4
Gesamtfläche	14.675	100,0

Tabelle 3: Flächenbilanz Flächennutzungsplan 9. Änderung, Planung

Die geplanten gemischten Bauflächen (M) nehmen insgesamt 63,0 % der Änderungsgebietsfläche ein. Ausgleichsflächen, also Flächen mit hohem ökologischem Potential, beinhalten 20,4 % der Planungsfläche. Verkehrsflächen incl. Straßenbegleitgrün beanspruchen ca. 16,6 % der Änderungsgebietsfläche.

Die Begründung wurde gemäß § 5 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrag der Gemeinde Oberstreu ausgearbeitet.

Aufgestellt:

Michael Mock LandschaftsArchitektur
Stadt-, Landschafts-, Freiraumplanung
Mittelstreu, Bergblick 7
97640 Oberstreu

Mittelstreu, 18.11.2020 (VORENTWURF)
Ergänzt: (Entwurf)
Ergänzt: (Feststellung)

Vorhabenträger:

Gemeinde Oberstreu
Rathausplatz 1
97640 Oberstreu

Oberstreu,

Michael Mock
Dipl.-Ing. (FH) LandschaftsArchitekt

Stefan Kießner
1. Bürgermeister