



GEMEINDE OBERSTREU

LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

BEBAUUNGSPLAN

MD „STIGEL“

GEMEINDETEIL (GT) OBERSTREU

BEGRÜNDUNG

22. OKTOBER 2025 (ENTWURF)

Inhaltsverzeichnis

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

1 Anlass und Erfordernis der Planung.....	1
2 Lage im Raum, Geltungsbereich	1
3 Planungsvorgaben	3
3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung.....	3
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Angrenzende Bebauungsplangebiete	4
3.4 Schutzgebiete, Sonstige Vorgaben.....	5
3.5 Alternative Planungsstandorte	8
4 Bestehende Verhältnisse.....	9
5 Städtebauliche Konzeption, Nutzung und Gestaltung	10
5.1 Art der Nutzung	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	11
5.4 Dachform, Dachgestaltung	12
6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	13
6.1 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen.....	13
6.2 Trinkwasser	13
6.3 Grundwasserschutz	13
6.4 Boden.....	13
6.5 Abwasserbeseitigung.....	14
6.6 Niederschlagswasserbehandlung	15
6.7 Überschwemmungsgebiet Streu, Hochwasserschutzanlage Oberstreu	16
7 Verkehrsanlagen, Infrastruktur	19
7.1 Straßen und Verkehrsflächen	19
7.2 Wasserversorgung	19
7.3 Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung.....	20
7.4 Energieversorgung	21
7.5 Telekommunikation	21
7.6 Gas.....	21
7.7 Brandschutz	22
8 Grünordnung	24
9 Agrarstrukturelle Belange	25
10 Immissionsschutz	26

11 Denkmalschutz	27
12 Flächenbilanz	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum, Auszug topographische Karte	1
Abbildung 2: Lage im Raum, Luftbild	2
Abbildung 3: Geltungsbereich	2
Abbildung 4: Auszug aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan	4
Abbildung 5: Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Streu	5
Abbildung 6: Hochwasserschutzanlage Oberstreu	6
Abbildung 7: FFH-Gebiet.....	7
Abbildung 8: Realnutzung	9
Abbildung 9: Überschwemmungsgebiet, HQ häufig	16
Abbildung 10: Überschwemmungsgebiet, HQ 100	17
Abbildung 11: Denkmal-Atlas BayLfD, Bodendenkmal.....	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bestehende Flächennutzung	9
Tabelle 2: Geplante Flächennutzung, Flächenbilanz	28

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Gemeinderat von Oberstreu hat in seiner Sitzung am 18.11.2020 beschlossen, für das Gebiet „Stigel“ im Gemeindeteil (GT) Oberstreu einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Das Plangebiet soll entsprechend der bauleitplanerischen Zielsetzung im Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“ (§ 5 BauNVO) ausgewiesen werden.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Stigel“ GT Oberstreu wird einem ortsansässigen Handwerksbetrieb (Schreinerei Hesselbach GmbH) die Möglichkeit zur Betriebserweiterung und somit zur Standortsicherung gegeben. Gleichzeitig sollen vorhandene ortsansässige Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe städtebaulich gesichert und gestärkt werden.

Insgesamt dient die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes der städtebaulichen Ordnung, Sicherung und rechtskräftigen Festsetzung eines überwiegend bereits bebauten Gebietes, das aus dem Außenbereich in den Ortsbereich von Oberstreu einbezogen werden soll.

2 Lage im Raum, Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Oberstreu direkt hinter der Hochwasserschutzanlage (Hochwasserschutzdeich) der Ortschaft Oberstreu. Über die ausgebaute Innerortsstraße „Stigel“ erhält das Plangebiet Verbindung zum Altort von Oberstreu.

Zwischen dem Altort und dem Bebauungsplangebiet befinden sich Kleingärten und Grabeland mit untergeordneten Bebauungen. Im Plangebiet selbst sind eine Schreinerei mit Wohnhaus, Nebengebäuden, Werk- und Lagerhallen sowie landwirtschaftliche Hallen zu finden. Bis zum Altort beträgt die Entfernung ca. 80 m. Südlich des Hochwasserschutzdeiches ist die Ausgleichsfläche zum Bebauungsplangebiet „Stigel“ zu finden.



Abbildung 1: Lage im Raum, Auszug Topographische Karte

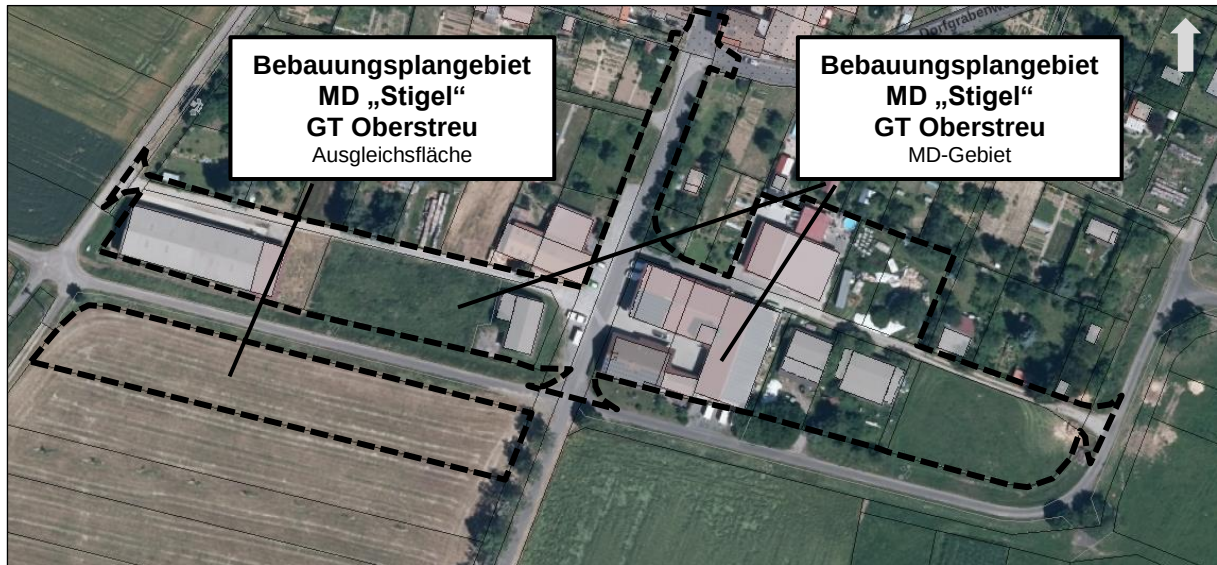


Abbildung 2: Lage im Raum, Luftbild, unmaßstäblich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stigel“ GT Oberstreu hat eine Gesamtgröße von ca. 14.675 m². Er umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke der Gemarkung Oberstreu:

- jeweils vollständig
Flurstück Nummern 598/1, 603, 606, 615, 616, 617, 617/1, 618, 619, 669, 670, 671, 672
- jeweils teilweise
Flurstück Nummern 78, 147, 550/2, 588, 595/1, 620/1, 621, 648, 668, 669/1

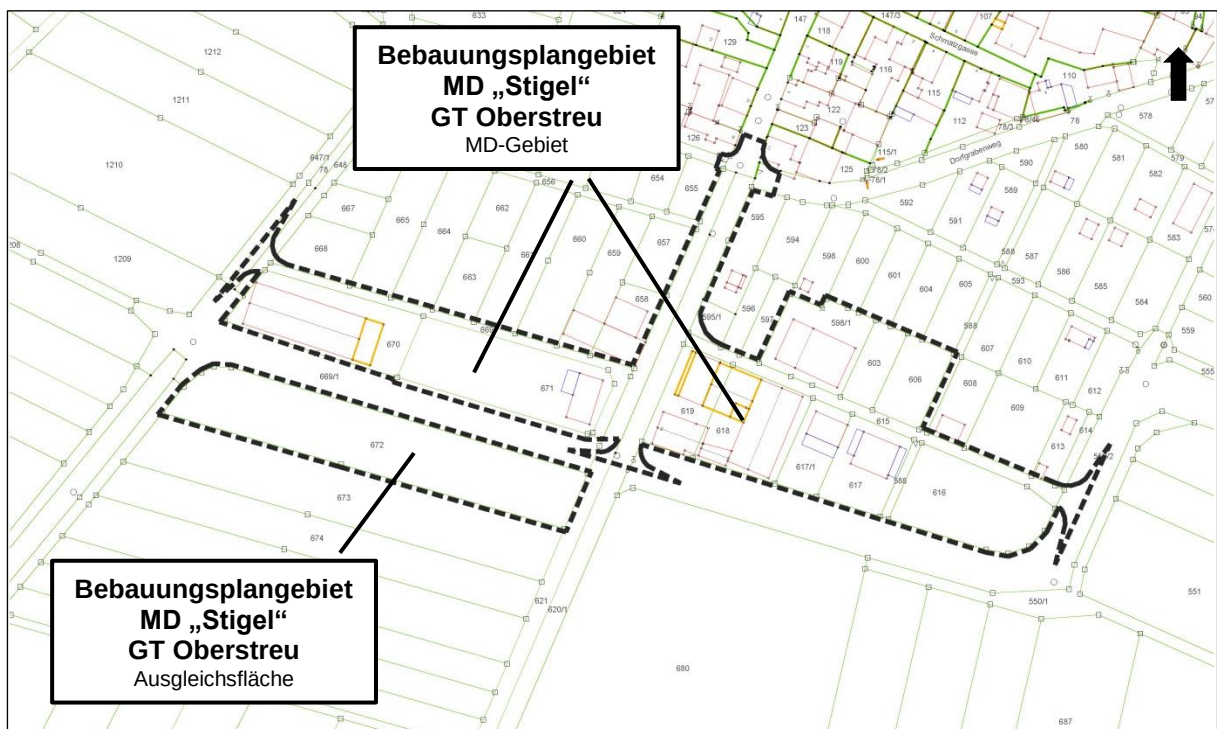


Abbildung 3: Geltungsbereich, unmaßstäblich

3 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Oberstreu liegt in der Region Main-Rhön (3) in einem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf und gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Mellrichstadt. Außerdem wird Oberstreu gemäß Anhang 5 des Grundsatzes 3.3 LEP im Regionalplan als besonders strukturschwache Gemeinde eingestuft.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevant:

Grundsatz A I 2 Abs. 4: Es ist darauf hinzuwirken, dass alle Gemeinden, auch die ohne zentral-örtlicher Einstufung, in ihrer wichtigen Funktion für eine ausgewogene räumliche Entwicklung weiterentwickelt und gefördert werden. Die Gewährleistung der Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen der Infrastruktur in allen Gemeinden ist von besonderer Bedeutung.

Ziel A II 2.1: Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll insbesondere durch die Sicherung und Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im produzierendem Gewerbe und im Dienstleistungsbereich erheblich verbessert werden.

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 Maße 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.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich „Stigel“ GT Oberstreu folgendermaßen dargestellt:

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

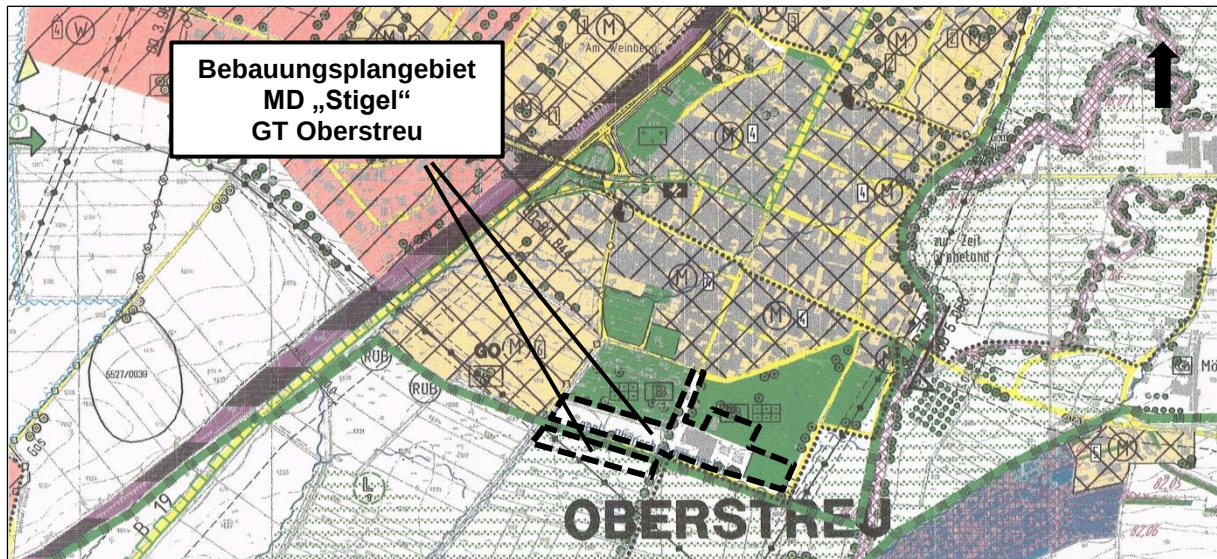


Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

An das geplante MD-Gebiet grenzen nördlich Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grabeland“, östlich und südlich die Hochwasserschutzanlage von Oberstreu (Hochwasserschutzdeich), davor Flächen für die Landwirtschaft im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet Streu sowie westlich gemischte Bauflächen (M). Über die Straße „Stigel“, derzeit Fläche für die Landwirtschaft, wird die Verbindung zum Ortskern (M-Gebiet) hergestellt.

Das Bebauungsplangebiet „Stigel“ GT Oberstreu wird als MD-Gebiet neu festgesetzt. Deshalb erfolgt die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes zeitgleich mit der Erstellung des Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 3 BauGB).

3.3 Angrenzende Bebauungsplangebiete

Das geplante Dorfgebiet (**MD**) berührt folgende rechtskräftigen Bebauungsplangebiete:

- **SO** „In der Au“ GT Oberstreu, Zweckbestimmung Grabeland (nördlich)
- **SO** „Braugärten“ GT Oberstreu, Zweckbestimmung Grabeland (nördlich)

Der Überschneidungsbereich zwischen dem geplanten MD-Gebiet „Stigel“ und dem SO-Gebiet „Braugärten“ wird durch eine 1. Änderung aus dem Bebauungsplangebiet SO „Braugärten“ herausgenommen und in das Bebauungsplangebiet MD „Stigel“ GT Oberstreu eingefügt.

3.4 Schutzgebiete, Sonstige Vorgaben

Überschwemmungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet 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 MD-Gebiet zugeordnet befindet sich im Überschwemmungsgebiet eine Fläche für Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche B-Plan „Stigel“).

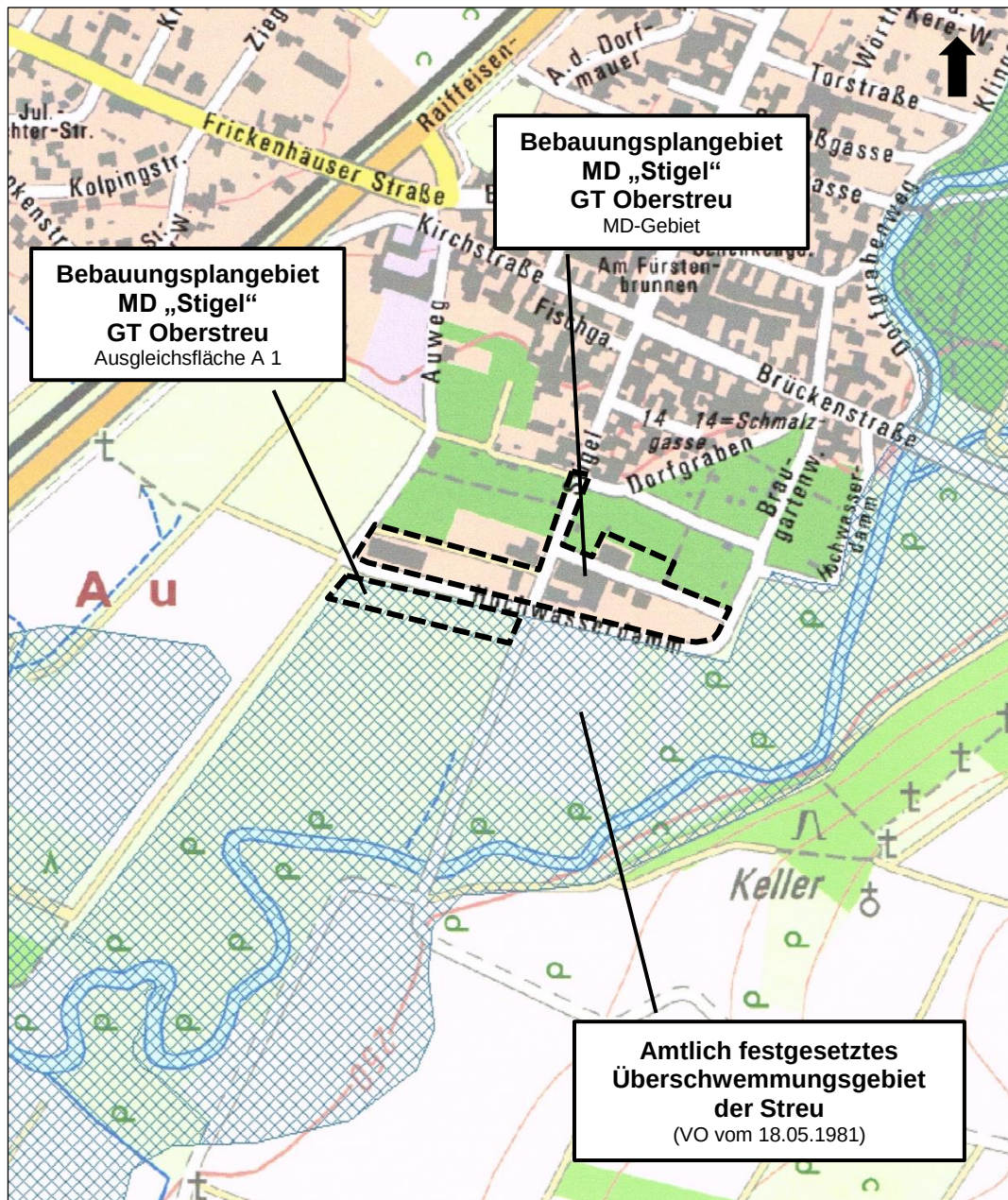


Abbildung 5: Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Streu

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 Bebauungsplangebiet mit dem geplanten MD-Gebiet liegt landseitig der Hochwasserschutzanlage außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Keine konkurrierende raumbedeutsame Nutzung im Überschwemmungsgebiet ist die geplante Umstufung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu Flächen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A 1) wasserseitig der Hochwasserschutzanlage.

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

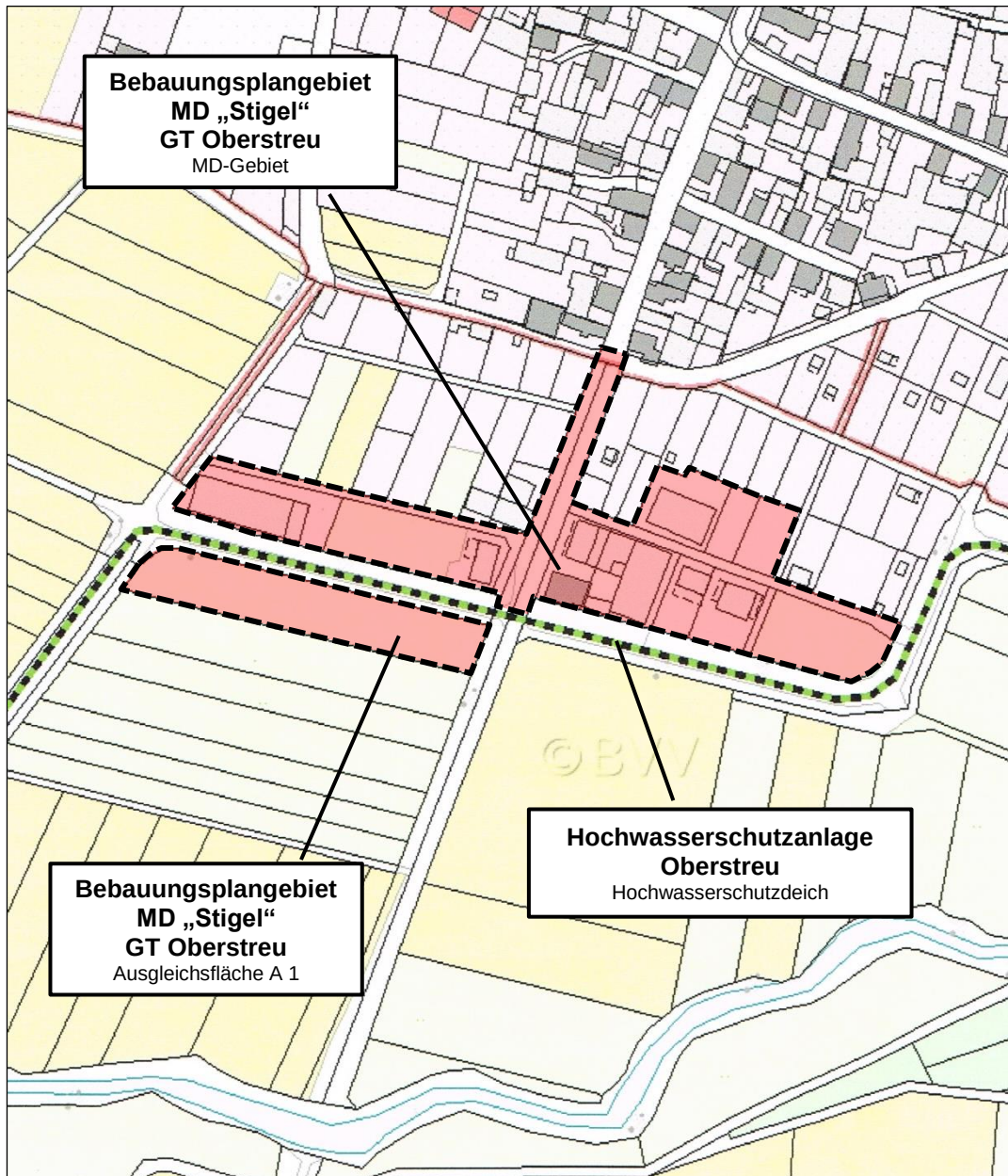


Abbildung 6: Hochwasserschutzanlage Oberstreu

Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsraum nicht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine seltenen oder gefährdeten Arten zu erwarten.

Das Änderungsgebiet grenzt südöstlich, durch die Hochwasserschutzanlage von Oberstreu getrennt, an das FFH-Gebiet 5527-371.01 „Bachsystem der Streu mit Nebengewässern“.

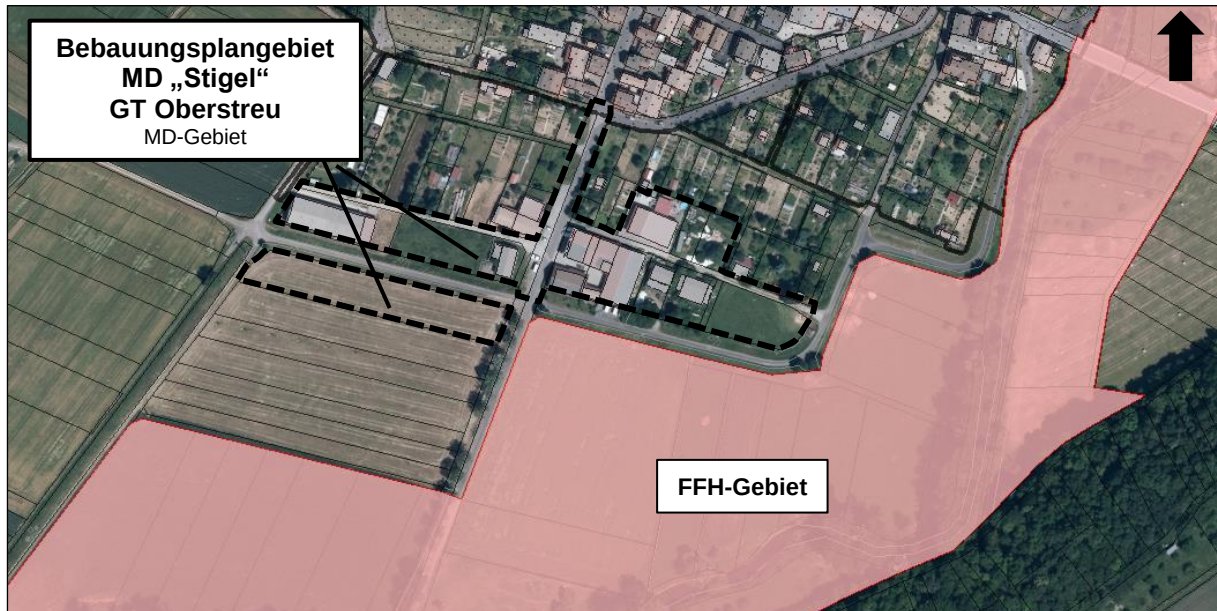


Abbildung 7: FFH-Gebiet, Auszug aus FIS Natur online (FIN-WEB), LfU Bayern 2020

Aufgrund der eindeutigen Sachlage sind keine Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes betroffen und keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele zu erkennen. Eine FFH-VP ist damit nicht durchzuführen, weil erhebliche Beeinträchtigungen anhand der objektiven Umstände wie Ausweisung eines MD-Gebietes sowie keinerlei Flächeninanspruchnahme des FFH-Gebietes ausgeschlossen sind.

Denkmalschutz

Im Bebauungsplangebiet MD „Stigel“ GT Oberstreu sind keine Bau- und Bodendenkmäler erfasst und bekannt.

3.5 Alternative Planungsstandorte

Das geplante Dorfgebiet ist durch einen ortsansässigen Handwerksbetrieb (Schreinerei Hesselbach GmbH) sowie durch Betriebsstellen ortsansässiger landwirtschaftlicher Betriebe (landwirtschaftliche Hallen und Scheunen) bereits zu mehr als der Hälfte überbaut. Zur Standortsicherung und zur Schaffung von Betriebserweiterungsflächen in Kombination mit dem baulichen Bestand scheiden alternative Planungen aus, da ansonsten der Betriebsbestand durch einen notwendigen vollständigen Neuaufbau gefährdet wäre. Die sich derzeit noch im Außenbereich befindlichen überbauten Flächen können durch die Ausweisung eines MD-Gebietes städtebaulich geordnet und dem Ortsbereich hinzugefügt werden. Bestand und Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe bzw. weiterer artverwandter Arten der Nutzung sind mit der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes MD „Stigel“ zukünftig baurechtlich gesichert. Der südliche Ortsrand von Oberstreu wird fixiert und festgeschrieben. Eine bauliche Weiterentwicklung ist dort nicht mehr möglich und durch die Hochwasserschutzanlage Oberstreu wie auch des Überschwemmungsgebietes Streu bereits endgültig festgelegt.

Anordnung, Lage und Ausrichtung des Dorfgebietes sind logisch und konsequent. Die umgebenden Nutzungsarten MD und SO sind verträglich. Die Sondergebiete dienen als Grüngürtel um den Altort und als Puffer zwischen dem MD-Gebiet und Altortbereich.

Der verbindliche Flächennutzungsplan weist keinen Alternativstandort aus.

4 Bestehende Verhältnisse

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Oberstreu direkt hinter dem Hochwasserschutzdeich der Gemeinde Oberstreu. Über die bereits ausgebaute Straße „Stigel“ erhält das Plangebiet Verbindung zum Altort von Oberstreu.

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Gemischte Bauflächen, Dorfgebiet - landwirtschaftliche Hallen, Scheunen mit Freiflächen = 3.110 m ² - Handwerksbetrieb, Schreinerei mit Nebengebäuden, Hallen, Wohngebäude = 2.529 m ² - ehemalige Nutzgärten, jetzt „wilde“ Lagerflächen = 858 m ²	6.497	44,3
Flächen für die Landwirtschaft - Grünland, Brache = 5.502 m ²	5.502	37,5
Verkehrsflächen - Wege, Zufahrten, Stellplätze, Schottertragschicht = 1.169 m ² - innerörtliche Straße „Stigel“, asphaltiert = 980 m ²	2.149	14,6
Grünflächen - Straßenbegleitgrün = 527 m ²	527	3,6
Gesamtfläche	14.675	100,0

Tabelle 1: Bestehende Flächennutzung



Abbildung 8: Realnutzung

Das Bebauungsplangebiet wird im Bestand auf ca. 44,9 % seiner Fläche von bebauten Bereichen mit angegliederten Freiflächen eingenommen. Typisch dörfliche Bau- und Nutzungsstrukturen in ihrem Konglomerat dominieren. Nur geringfügig nachgeordnet sind die als Grünland bzw. Grünlandbrache genutzten Flächen für die Landwirtschaft (ca. 38,2 % der Fläche). Dies ist vorrangig auf die zukünftige Ausgleichsfläche südlich des Hochwasserschutzdeiches in einer Größenordnung von 2.989 m² zurückzuführen. Die befestigten Verkehrsflächen (Straße, Wege) nehmen ohne das Straßenbegleitgrün ca. 13,6 % der Fläche ein. Verkehrsflächen und überbaute Bereiche haben im Bestand ca. 58,9 % und damit mehr als die Hälfte des Plangebietes bereits dauerhaft überbaut und verändert.

Die Topographie im Plangebiet ist vom Talraum der Streu geprägt. Bei einem Höhenunterschied von West (248,8m) nach Ost (249,8m) von maximal 1,0m kann das Gelände als eben bezeichnet werden.

5 Städtebauliche Konzeption, Nutzung und Gestaltung

5.1 Art der Nutzung

Die ortsansässige Schreinerei Hesselbach GmbH expandiert und will sich an seinem bisherigen Standort unter Wahrung und Mitnutzung der bestehenden baulichen Gegebenheiten erweitern. Da die Fläche aktuell dem Außenbereich zugeordnet ist und die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit noch keine Art der Bodennutzung baurechtlich festgesetzt hat, sollen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Stigel“ GT Oberstreu vorrangig den ortsansässigen Handwerksbetrieben sowie den ortsansässigen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden. Aktuell plant die Schreinerei Hesselbach GmbH den Neubau einer Lagerhalle.

Das Baugebiet wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Das geplante MD-Gebiet soll 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 Neuausweisung eines Dorfgebietes (MD) ist aufgrund des baulichen Bestandes schlüssig, zumal der Hochwasserschutzdeich den eigentlichen südlichen Ortsrand von Oberstreu endgültig definiert.

Der Grüngürtel um den Altort des Dorfes bleibt als Bindeglied erhalten. Er ist über die beiden Bebauungspläne SO „In der Au“ und SO „Braugärten“ rechtskräftig gesichert. Kleinflächige Arrondierungen des festgesetzten SO-Gebietes „Braugärten“ sind erforderlich, da eine bestehende genehmigte Halle der Schreinerei in dieser Fläche bereits existiert. Dieser Bereich samt einer kleinen Erweiterungsfläche wird dem Bebauungsplangebiet SO „Braugärten“ GT Oberstreu entnommen und dem Bebauungsplangebiet MD „Stigel“ GT Oberstreu neu eingegliedert.

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

Das Bebauungsplangebiet besitzt über die örtliche Straße „Stigel“ direkten Anschluss an die überörtliche Kreisstraße NES39 und hat von dort Anschluss an die Staatsstraße St2445 sowie in ca. 6,6km Entfernung Anschluss an die Bundesautobahn A71. Es stehen somit leistungsfähige überörtliche Straßen für den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr zur Verfügung.

Die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten wurden als nicht zulässig festgesetzt, da das Plangebiet vorrangig der Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung ortsansässiger Handwerksbetriebe sowie landwirtschaftlicher Betriebe dient.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am bestehenden Gebäudebestand. Wie zuvor in der Art der baulichen Nutzung beschrieben, dienen die Gebäude und Freiflächen vorrangig landwirtschaftlichen und gewerblichen Zwecken (Handwerksbetrieb). Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht dieser Zielsetzung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die für das geplante Dorfgebiet (MD) festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,7 beachtet den Gebäudebestand. Die in der BauNVO vorgesehene Obergrenze gewährleistet eine optimale bauliche Ausnutzung des Plangebietes.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 orientiert sich am Gebäudebestand sowie an den Zulässigkeitsmaßstäben der Siedlungsstruktur in der unmittelbaren Umgebung. Sie dient dazu, die Dimensionierung der Gebäude zu regulieren und diese der angrenzenden Bebauung anzupassen.

Zahl der Vollgeschosse

Gebäudebestand und Umfeld des geplanten Dorfgebietes (MD) sind von ein- bis zweigeschossigen Bebauungen geprägt. Mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen passt sich das Maß der baulichen Nutzung der Gebäudestruktur im Bestand sowie in der Umgebung an. Die festgelegte Geschossigkeit lässt angemessene Abstände zu den angrenzenden Nachbarschaften zu. Die Spannweite der Zahl der Vollgeschosse liefert ausreichende Flexibilität und Gestaltungsspielraum für die späteren Bauherren.

Gebäudehöhe

Entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit wird eine maximale Firsthöhe von 10,50 m sowie für Steildächer mit einer Neigung von mehr als 20 ° (Sattel- und Walmdächer o. ä.) eine max. Wandhöhe von 7,50 m, für flach geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 3 ° und 20 ° (Pult- und Flachdächer) eine max. Wandhöhe von 8,50 m, jeweils in Anpassung an das natürliche Gelände festgesetzt. Betriebsnotwendige untergeordnete bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume wie z. B. Silotürme, Behälter etc. dürfen Wandhöhen bis 13 m aufweisen. Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich am Gebäudebestand. Damit wird darauf geachtet, dass die Gebäude nicht zu weit aus dem bestehenden Gelände ragen und das Orts- und Landschaftsbild nicht überformen. Damit wird eine Baustruktur entstehen, die nicht gegen das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot verstößt und gleichzeitig die Baukörper maßvoll in die Topographie einbindet. Die Besonderheiten des Landschafts- und Talraumes werden durch einen fließenden Übergang zur angrenzenden Bebauung im Altort wie auch zur freien Landschaft hin beachtet.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt eine den Geländeverhältnissen angepasste Bauweise fest. Dabei wird der Gebäudebestand berücksichtigt. Die Besonderheiten des ortsansässigen Handwerksbetriebes und der landwirtschaftlichen Betriebe wie auch der Hochwasserschutzanlage werden beachtet. Die Sicherheitsansprüche des Hochwasserschutzdeiches genießen Priorität.

Für das Plangebiet werden unterschiedliche Bauweisen festgelegt. Für das westliche Baufeld MD 1 mit der bestehenden landwirtschaftlichen Halle sowie der geplanten Lagerhalle des Handwerksbetriebes sowie für den Bestand des Handwerksbetriebes im Baufeld MD 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da hier sowohl im Bestand als auch bei den geplanten Neubauten bis an die Grundstücksgrenze gebaut worden ist oder gebaut werden soll.

Für die Baufelder MD 3 und MD 4 wird eine offene Bauweise festgelegt, die nur Gebäude mit Grenzabstand zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen unter Wahrung der Abstandsflächen nach der BayBO zulässt. Die Gemeinde legt aus städtebaulichen Gründen Wert darauf, dass am Ortsrand ein möglichst offener, fließender Übergang zur freien Landschaft hin entsteht. Es soll sich eine Baustruktur entwickeln, die im Idealfall auch deutliche Beiträge zum Klimaschutz (z. B. Photovoltaik, Gründach) liefern kann.

Die Baugrenzen werden in den noch offenen Bauquartieren möglichst großzügig festgelegt, um die Einschränkungen für den Bauherrn / Bauträger im Hinblick auf die vorgesehene Lage und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück gering zu halten. Die Firstrichtung ist frei wählbar. Die Sicherheitsansprüche des Hochwasserschutzdeiches werden berücksichtigt.

5.4 Dachform, Dachgestaltung

Auf eine Festlegung der Hauptfirstrichtung wurde seitens der Gemeinde verzichtet, da bereits im Gebäudebestand unterschiedliche Firstrichtungen anzutreffen sind. Zusätzlich ermöglicht dies den Bauwerbern in den noch unbebauten Baufeldern eine freie Anordnung ihrer Gebäude.

Im Dorfgebiet sind als Dachformen zum einen Steildächer mit einer Neigung von mehr als 20 ° (Sattel- und Walmdächer o. ä.), zum anderen flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 3 ° bis 20 ° (Pult- und Flachdächer) zulässig. Die städtebauliche Struktur bleibt damit gewahrt und wird nicht abrupt unterbrochen.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist frei wählbar.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.

6.1 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen in ABuDIS gelistet.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen.

6.2 Trinkwasser

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

6.3 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Gebiet des Grundwasserkörpers (GWK) „Muschelkalk - Mellrichstadt“ (2_G046). Dieser befindet sich gemäß Wasserrahmenrichtlinie in einem guten mengenmäßigen und guten chemischen Zustand. Die GWK-Komponente Nitrat ist ebenfalls gut, die GWK-Komponente PSM gut. (LfU, 2021)

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

Im Planungsgebiet ist ein Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten oder Poren-Grundwasserleiter /Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten anzutreffen. Hier handelt es sich um pleistozäne bis holozäne Bachablagerungen (sandiger Kies bis Sand mit höherem Feinkornanteil), die von einer (Aue-)Lehmschicht überdeckt sind. Die Grundwasserneubildungsrate liegt unter 25 mm/a.

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

6.4 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.

6.5 Abwasserbeseitigung

Der Bestand im Baugebiet ist bereits über das vorhandene Kanalsystem erschlossen. Die Abwasserentsorgung bei Neuerrichtungen im Planungsgebiet sollte 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.

Die vorhandenen Abwasserleitungen sowie die Kläranlage können aufgrund ihrer Leistungsfähigkeit das künftige, durch das Vorhaben im Bebauungsplangebiet anfallende Abwasser aufnehmen. Die Quantifizierung der Abwassermenge und -fracht, die von den häuslichen Abwässern wie auch von dem Abwasser im öffentlichen Straßenraum resultiert, kann zum jetzigen Planungszeitpunkt jedoch nicht abschließend bestimmt werden. Ziel der Planung ist es, die Belastung des Schmutzwasserkanals auf ein Minimum zu reduzieren.

Durch das Bebauungsplangebiet verläuft ein Stauraumkanal DN 1600, der das Abwasser aus dem gesamten Altort von Oberstreu aufnimmt. Der Stauraumkanal als Hauptabwasserleitung ist von Baumpflanzungen jeglicher Art freizuhalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen unter den Ziffern 6.6 bis 6.8 tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

6.6 Niederschlagswasserbehandlung

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und zur Regelung der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in den Vorfluter Streu einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Niederschlagswasserbehandlung in qualitativer und quantitativer Sicht hat nach dem Merkblatt DWA-M 153 in der derzeit gültigen Fassung zu erfolgen. Es empfiehlt sich, die Bemessungsparameter rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen abzustimmen.

Als Bodenart ist ein (Aue-)Lehmboden anzusprechen, der Baugrund besteht aus bindigen Lockergesteinen wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen. Gezielte Versickerungen des Regenwassers in Form von Becken in Erdbauweise sind bei diesem Boden nicht oder nur unter Zuhilfenahme kostenintensiver technischer Maßnahmen möglich.

Die Möglichkeit einer dezentralen Regenwasserversickerung in dem hinzukommenden, noch nicht bebauten Bereich (Bauquartier MD3) wurde mittels Sickerversuch von einem Ingenieurbüro für Geologie überprüft und kam zu dem Ergebnis, dass der Bemessungsdurchlässigkeitsbeiwert nach ATV 138 zwar im unteren Grenzbereich der möglichen Versickerung liegt, aber kein ausreichender Abstand zum Grundwasser besteht bzw. keine ausreichende Mächtigkeit des Sickerraums gegeben ist.

Dieser Tatsache geschuldet muss anfallendes Niederschlagswasser aus Bauquartier MD3 in eine Regenwasserzisterne mit integrierter Schwimmerdrossel für eine variable Regenwassernutzung und -rückhaltung eingeleitet werden. Der individuell einstellbare Abflussmengenstrom ist auf ein Minimum zu begrenzen. Das beliebig wählbare Verhältnis Speicher/Rückhaltevolumen ist so einzustellen, dass zuzüglich zum Speichervolumen ein Rückhaltevolumen (Aufstauraum) von mind. 2,0m³ pro 100m² versiegelter Grundstücksfläche berücksichtigt wird. Der Überlauf der Zisterne wird an den vorhandenen Stauraumkanal angeschlossen und die Leitung im Generalentwässerungsplan aufgenommen.

Unbelastetes gesammeltes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen aus dem Bauquartier MD1 des Bebauungsplangebietes wird bereits in die öffentliche Entwässerungsmulde am landseitigen Deichfuß eingeleitet und Richtung Westen in den Vorflutgraben zur Streu unterhalb der Stauraumkanäle der Gemeinde Oberstreu abgeschlagen.

Die Bauquartiere MD2 und MD4 sind bereits an den vorhandenen Stauraumkanal angeschlossen.

Es ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01. Oktober 2008 zu beachten.

6.7 Überschwemmungsgebiet Streu, Hochwasserschutzanlage Oberstreu

Das Bebauungsplangebiet liegt landseitig der Hochwasserschutzanlage Oberstreu außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Streu. Überschwemmungsgebiete sind von Bebauungen freizuhalten. Keine konkurrierende Nutzung zum Hochwasserschutz stellt die geplante Fläche für Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) im Überschwemmungsgebiet dar. Die Hochwasserschutzanlage Oberstreu obliegt im Ausbau und Unterhaltung der Gemeinde Oberstreu.

Das Bebauungsplangebiet ist durch die Hochwasserschutzanlage Oberstreu (Deich) bis zum Bemessungshochwasser HQ häufig vor Hochwasser geschützt. Der Deich darf in seiner Schutzfunktion durch die geplanten Bebauungen nicht beeinträchtigt werden.

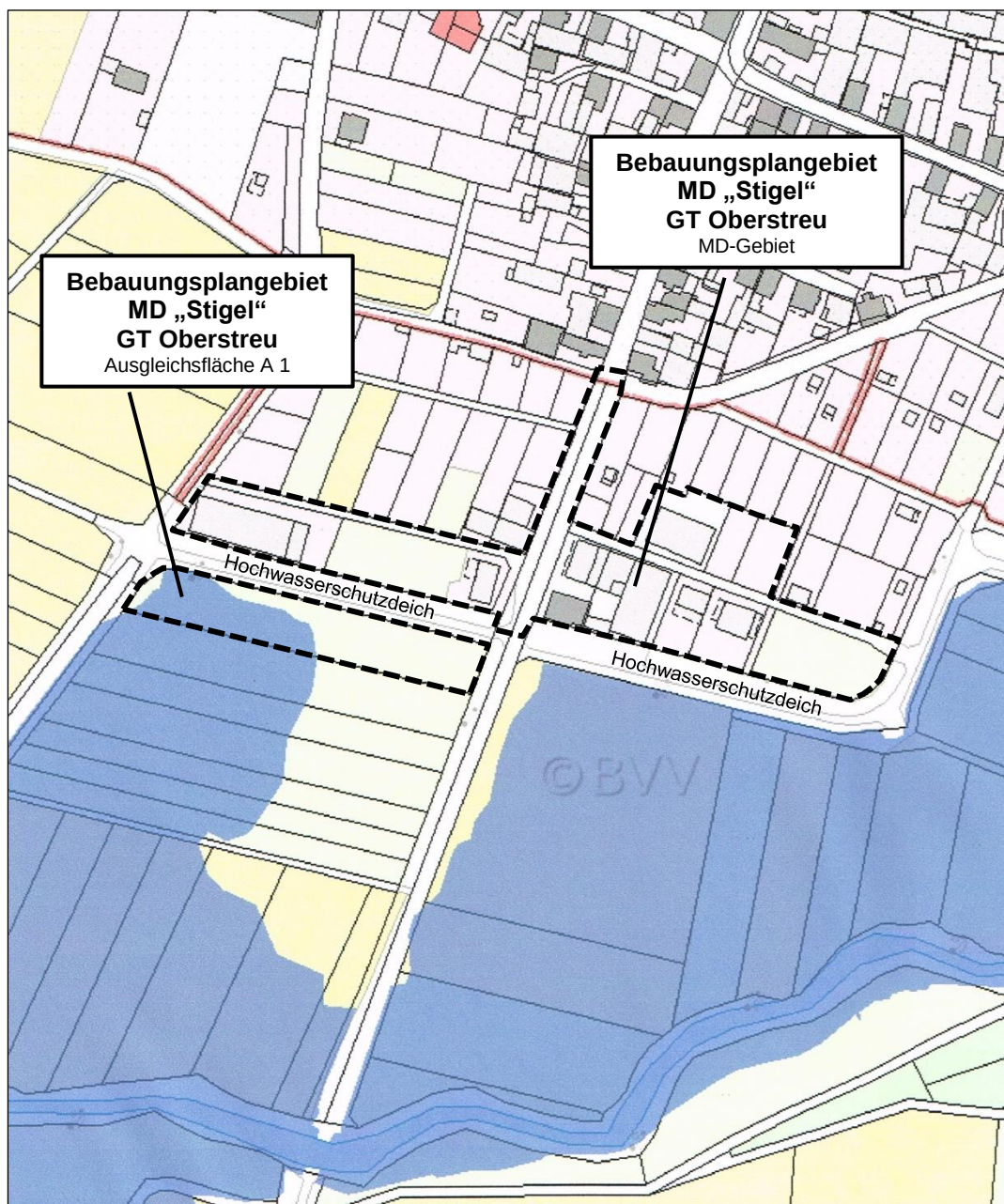


Abbildung 9: Überschwemmungsgebiet, Bemessungshochwasser HQ häufig

Beim maßgebenden Bemessungshochwasser HQ100 werden im Zeichen des Klimawandels Teilbereiche des Bebauungsplangebietes unter Wasser stehen. Hier handelt es sich um nicht abflusswirksame Bereiche im Überschwemmungsgebiet.

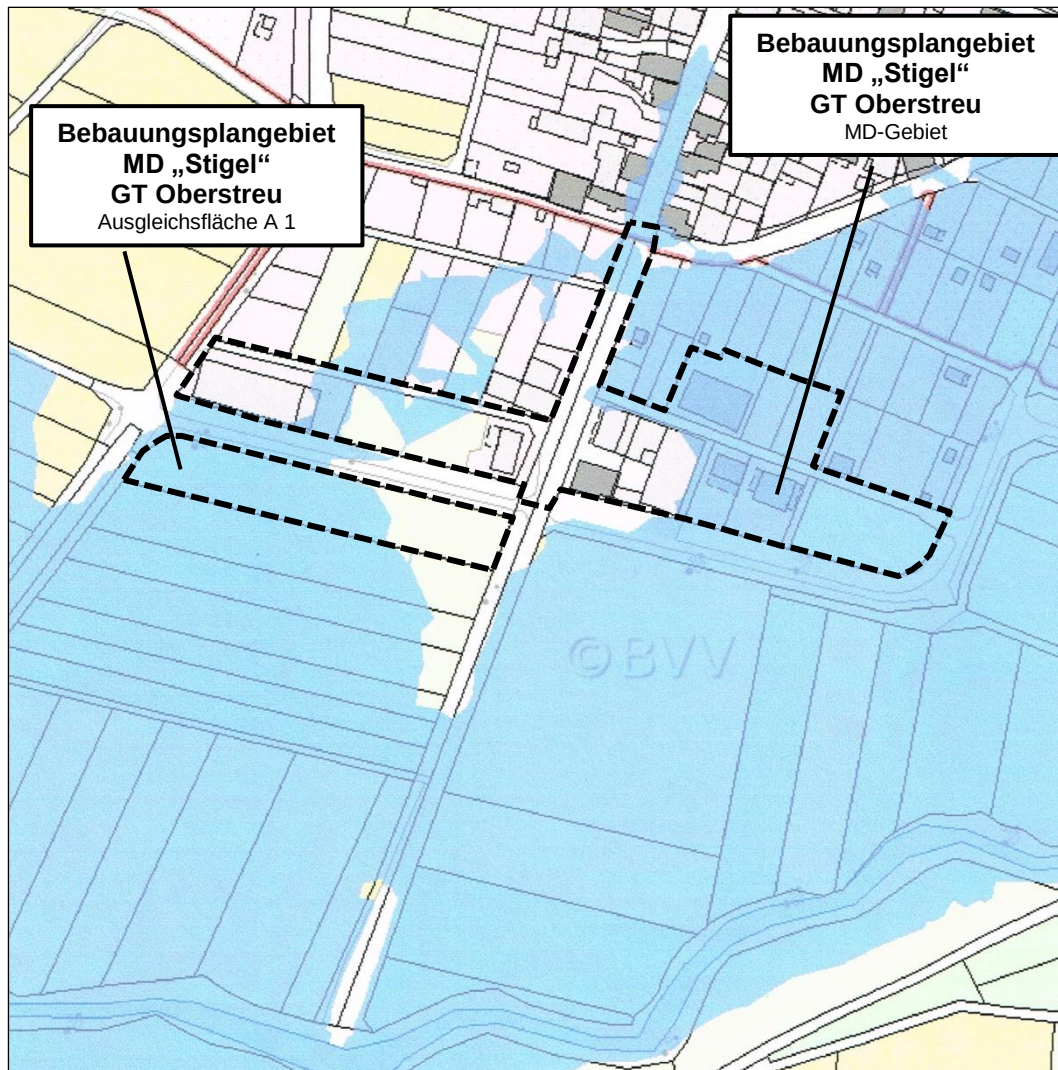


Abbildung 10: Überschwemmungsgebiet, Bemessungshochwasser HQ100

Um trotz der Hochwasserschutzanlage (Deich) aus den 1970-er Jahren das noch verbleibende Schadenspotential 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 Schadenspotential durch angepasste Bauweise und Nutzungen reduzieren.

Nach Aussage der Eigentümer des Gebäudebestandes (Stand: Februar 2021) wurden seit Errichtung des Hochwasserschutzdeiches keinerlei Probleme bei Hochwässern der Streu im Bereich der Baulichkeiten festgestellt. Der abflusswirksame Bereich der Streu ist in der Nähe des Gewässers zu finden, d. h., der Schutzdeich grenzt nur den nicht abflusswirksamen Bereich der Streu ein.

Dennoch werden sowohl die Eigentümer des Gebäudebestandes als auch die zukünftigen Bauwerber noch unbebauter Grundstücke darauf hingewiesen, dass bei extremen Hochwasserereignissen (HQ 100, HQ extrem) die Grundstücke überschwemmt werden können.

Schäden an Gebäuden, an Lagerplätzen oder am Grundstück selbst, die infolge von Hochwasser oder dessen Folgen entstehen, gehen zu Lasten des Bauwerbers. Durch die Zustimmung zu den Vorhaben kann kein Anspruch auf Erhöhung des Hochwasserschutzes oder Schadenersatz abgeleitet werden.

Festsetzungen zu Hochwasserschutzmaßnahmen an Gebäuden können das Schadenpotential deutlich reduzieren. So dürfen in Geschossen unterhalb der Deichkrone keine Nutzungen stattfinden, die für einen dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind.

Maßnahmen zum Schutz des Hochwasserschutzdeiches sichern die Leistungsfähigkeit der Schutzeinrichtung. So muss zum landseitigen Deichfuß ein Schutzstreifen von mind. 2m eingehalten werden, der nicht bebaut und nicht bepflanzt werden darf. Die landseitige Entwässerung des Deiches darf in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

7 Verkehrsanlagen, Infrastruktur

7.1 Straßen und Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet wird von Norden her über die bereits ausgebaute Straße „Stigel“ erschlossen. Damit erhält das Plangebiet Verbindung zum Altort von Oberstreu.

Im Altort mündet die Straße „Stigel“ in die übergeordnete Kreisstraße NES39. Nach ca. 320m erhält die NES39 Anschluss an die überörtliche Staatsstraße St2445 (ehemalige B19) und von dort nach ca. 6,6km Anbindung an die überregionale A71. Es stehen somit leistungsfähige überörtliche Straßen für den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr zur Verfügung.

Die Straße „Stigel“ wird im Bebauungsplangebiet in einer Breite von 6m ausgebaut. Die beiden Richtung Westen und Osten abgehenden Seitenstraßen behalten ihre Ausbaubreiten von 3m bis 4m sowie ihre Befestigungsart mit einer Schottertragschicht auch zukünftig bei. Die Einmündungsbereiche der Seitenstraßen in die Straße „Stigel“ werden so ausgerundet, dass auch LKW-Gliederzüge ohne Probleme in diese einmünden können. Die bestehenden Zufahrten zu den Privatgrundstücken bleiben erhalten.

Die Straße „Stigel“ wird von einem bis zu 5m breiten Grünstreifen begleitet. In dem Grünstreifen ist die Hauptabwasserleitung (Stauraumkanal DN 1600) des Altortes von Oberstreu integriert.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch den Zweckverband „Mellrichstädter Gruppe“. Es ist mit ausreichenden Druckverhältnissen zu rechnen. Die Versorgungssicherheit ist langfristig sichergestellt. Das Versorgungsnetz wird ständig überwacht. Auffallende Leckagen werden gesucht und beseitigt.

Der Wasserzweckverband weist darauf hin, dass in der Straße „Stigel“ eine Ortsnetzleitung für Trinkwasser verläuft. Hier sollten Bepflanzungen mit entsprechenden Abständen von der Leitung gemäß GW 125 DVWG-Regelwerk erfolgen.

Bestehende Leitungen sind bei der Planung zu berücksichtigen und sollen in öffentlichen Verkehrsflächen zu verbleiben.

7.3 Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in einem reduzierten Trennsystem. Der bestehende Handwerksbetrieb wie auch die bestehenden Straßensysteme leiten ihre Wässer komplett in das Kanalsystem ein. Das Abwasser wird über den Stauraumkanal DN 1600 in das Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes AZV Streu-Saale eingespeist. Alle weiteren neu entstehenden Baulichkeiten entwässern im Trennsystem.

Entlang abwassertechnischer Erschließungen darf keine Bepflanzung großkroniger Laubbäume erfolgen, außer es werden bauliche Schutzmaßnahmen getroffen. Nach Fertigstellung der Kanalbaumaßnahmen ist dem Abwasserzweckverband ein Kanalbestandsplan zu übergeben.

Niederschlagswasserbeseitigung

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach § 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicher stellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.

Die qualitative und die quantitative Niederschlagswasserbehandlung hat nach dem Merkblatt DWA-M 153 zu erfolgen. Werden gewerblich genutzte Hofflächen entwässert, ist evtl. auch noch das LfU-Merkblatt Nr. 4.5/5 einschlägig.

Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich. Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der Erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind.

Zusätzlich wird auf den Ratgeber „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

Wasserwirtschaftliches Ziel für alle Flächen im Plangebiet ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Die Niederschlagswasserbeseitigung soll breitflächig, dezentral und - wo möglich - über die belebte Bodenzone als Versickerung erfolgen. Ist dies nicht möglich, kann dies über technische Systeme erfolgen.

Die Möglichkeit einer dezentralen Regenwasserversickerung in dem hinzukommenden, noch nicht bebauten Bereich (Bauquartier MD3) wurde mittels Sickerversuch von einem Ingenieurbüro für Geologie überprüft und kam zu dem Ergebnis, dass der Bemessungsdurchlässigkeitsbeiwert nach ATV 138 zwar im unteren Grenzbereich der möglichen Versickerung liegt, aber kein ausreichender Abstand zum Grundwasser besteht bzw. keine ausreichende Mächtigkeit des Sickerraums gegeben ist.

Unter diesen Voraussetzungen entfällt die Möglichkeit, Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtbereichen im Bauquartier MD3 auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Eine ursprünglich vorgesehene getrennte Ableitung des Niederschlagswassers aus Bauquartier MD3 über die Entwässerungsmulde des Hochwasserschutzdeiches ist nicht möglich, da die vorgefundene Dimension der fassenden Ablaufleitung hierfür nicht ausgelegt ist und eine Auswechslung nur unter sehr hohem technischen Aufwand und unverhältnismäßig hohen Kosten zu bewerkstelligen wäre.

Aus diesen Gründen soll anfallendes Niederschlagswasser aus Bauquartier MD3 in eine Regenwasserzisterne mit integrierter Schwimmerdrossel für eine variable Regenwassernutzung und -rückhaltung eingeleitet werden. Der individuell einstellbare Abflussmengenstrom ist auf ein Minimum zu begrenzen. Das beliebig wählbare Verhältnis Speicher/Rückhaltevolumen ist so einzustellen, dass zuzüglich zum Speichervolumen ein Rückhaltevolumen (Aufstauraum) von mind. 2,0m³ pro 100m² versiegelter Grundstücksfläche berücksichtigt wird. Der Überlauf der Zisterne wird an den vorhandenen Stauraumkanal angeschlossen und die Leitung im Generalentwässerungsplan aufgenommen.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser aus Bauquartier MD1 wird in die landseitige Entwässerungsmulde entlang des Hochwasserschutzdeiches und von dort Richtung Westen in den Vorflutgraben zur Streu unterhalb der Einleitungsstelle der Stauraumkanäle von Oberstreu abgeschlagen werden. Eine Rückhaltung ist nicht vorgesehen.

Die Bauquartiere MD2 und MD4 sind bereits über das bestehende Kanalsystem erschlossen.

Eine flächensparende Bauweise und flächensparende Erschließung, eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen minimieren den Anteil abflusswirksamer Flächen im Plangebiet.

7.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes ist durch den Anschluss an das Versorgungsgebiet der Überlandwerk Rhön GmbH gesichert. Notwendige Leitungen für das Baugebiet sind im öffentlichen Straßenraum unterirdisch zu verlegen.

7.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die Straße „Stigel“. Telefon und Breitbandversorgung sind über das Netz der Deutschen Telekom gewährleistet. Notwendige Leitungen für das Plangebiet sind im öffentlichen Straßenraum unterirdisch zu verlegen.

7.6 Gas

Im Bebauungsplangebiet „Stigel“ GT Oberstreu ist eine Gasversorgung derzeit nicht vorgesehen.

7.7 Brandschutz

Aus Sicht des Brandschutzes sind folgende Anforderungen zu beachten:

- Die Zufahrten zu den Gebäuden müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t ausgebaut sein.
- Die Zufahrtstraßen oder -wege müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreis-Durchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können.
- Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendepplatz vorzusehen. Der anzunehmende Wendekreis-Durchmesser beträgt 18,5 m.
- Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) zu beachten, insbesondere die Arbeitsblätter
 - Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW
 - W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung
 - W 331 Hydrantenrichtlinien
 - W 313 Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen
 - W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung, Bau von Wasserbehältern Grundlagen und Ausführungsbeispiele
- Bei der Hydrantenauswahl sollte ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten werden.
- Bei der Hydranten-Auswahl sollten Überflurhydranten eingeplant werden.
- Aufgrund der Ausrüstung von Feuerwehren, der Normbeladung von Feuerwehrfahrzeugen als auch der Feuerwehrdienstvorschrift FwDV 3 – Einheiten im Lösch- und Hilfeleistungseinsatz, sollen Hydranten in einer maximalen Entfernung von 80 m voneinander angeordnet sein.
- Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen.
- Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind.
- Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweiten 80 mm (DN80) eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre dieser Nennweite vorhanden sind.
- Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so ist eine dauerhafte, augenfällige Kennzeichnung anzubringen.
- Es ist zu prüfen, ob die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebietes ausreichen oder auszubauen sind. Hierzu kann die Installation einer weiteren Sirenenanlage für den Feueralarm oder die Beschaffung von Funkmeldeempfängern notwendig werden. Der Standort ist im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung zu prüfen. Eine notwendige Erweiterung der Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr muss mit den bereits vorhandenen Systemen synchronisiert und eingebunden werden.
- Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132, entsprechen.
- Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.
- Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an höheren Gebäuden anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.
- Ggf. ist zur Sicherstellung des Grundschutzes, eine unabhängige Löschwasserversorgung durch unterirdische Löschwasserbehälter oder Löschteiche einzuplanen.

Die gestellten Anforderungen sind im Bebauungsplan bereits berücksichtigt bzw. werden bei der Erschließung des MD-Gebietes beachtet. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage erfolgen entsprechend den Hinweisen des Brandschutzes.

Im Bebauungsplangebiet ist ein entsprechender Versorgungsdruck vorhanden, so dass von einer ausreichenden Löschwasserversorgung ausgegangen werden kann.

Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind für das geplante MD-Gebiet ausreichend.

Die weiteren Hinweise und Anforderungen aus Sicht des Brandschutzes werden beachtet und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren abzu prüfen sein.

Die Ausrüstung und die Ausbildung der Feuerwehr im Hinblick auf die MD-Gebietserweiterung erfolgen in Abstimmung und Absprache mit der örtlichen Feuerwehr Oberstreu.

8 Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen im MD-Gebiet „Stigel“ GT Oberstreu sollen dazu beitragen,

- die ökologischen Funktionen bestehender Grünelemente zu erhalten und zu fördern,
- den belebten Boden samt Wasserhaushalt zu schonen,
- das lokale Kleinklima zu verbessern (Sauerstoff-, Kaltluftproduktion, Emissionsfilterung),
- das Planungsgebiet möglichst schonend in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden,
- eine gestalterisch schlüssige Durchgrünung zu erzielen,
- das Arten- und Biotoppotential zu fördern und zu sichern.

Um die Auswirkungen der bestehenden und geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft zu mindern, werden grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt, zur Gestaltung und zur Pflege des betroffenen Plangebietes festgesetzt. Dazu zählt insbesondere die Ausgleichsfläche an der südwestlichen Seite des MD-Gebietes im Bereich des Hochwasserschutzdeiches.

Im Rahmen der Grünordnung ist besonderer Wert auf die Südseite des Bebauungsplangebietes zu legen, da diese Seite zum einen den südlichen Ortsrand von Oberstreu endgültig definiert, zum anderen aus Blickrichtung Mittelstreu weithin einsehbar ist. Mit dem Neuaufbau einer Streuobstwiese und entsprechenden Begrünungsmaßnahmen direkt an den Gebäuden (Schlinger, Kletterpflanzen) sollen sowohl der Gebäudebestand als auch die geplanten Neubauten (aktuell Lagerhalle) gut in das Ortsrand- und Landschaftsbild eingebunden werden.

In der Ausgleichsfläche ist eine zweireihige Obstbaumpflanzung mit ca. 14 Stück vorgesehen, die insbesondere die bestehenden und geplanten Baulichkeiten in das Orts- und Landschaftsbild einbinden sollen. Die über die Ausgleichsfläche verlaufende 20kV-Freileitung darf in ihrem Leitungsausübungsbereich aus Sicherheitsgründen nicht unterpflanzt werden.

Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen übernehmen weiterhin die Funktion einer Ausgleichsfläche für Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Streuobstwiesen sind als Biotopbausteine im direkten Umfeld des MD-Gebietes bereits vorhanden. Dieser Biotop- und Nutzungstyp wird somit ergänzt und vergrößert. Gleichzeitig werden neue Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Die Ausgleichsfläche läuft konform mit den Zielen der Dorferneuerung Oberstreu.

Bei der Pflanzenauswahl soll die standortgerechte potentielle natürliche Vegetation (pnV) Berücksichtigung finden. Hier handelt es sich um Gehölze, die den natürlich vorhandenen Verhältnissen angepasst sind und beim Anpflanzen ein sehr hohes Anwuchsergebnis garantieren. Diese Gehölze fügen sich nahtlos in die sie umgebende Landschaft ein. Zusätzlich beleben sie nachhaltig Orts- und Landschaftsbild.

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Plangebiet der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald anzusprechen.

Die Festsetzung von Pflanzenqualität, Pflanzengröße und Pflanzdichte soll eine rasche Eingrünung der Grünflächen sowie des jeweiligen privaten Baugrundstückes ermöglichen.

Auf Privatgrund muss je 100 m² versiegelter Fläche auf dem Baugrundstück ein Baum als Hochstamm gemäß Pflanzenauswahlliste angepflanzt werden. Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tür- oder Toröffnung aufweisen, sind pro angefangene 5 m mit einer Kletter-, Schling- oder Rankpflanze zu begrünen. Diese innere Durchgrünung integriert die neuen Gebäude in Kombination mit der Randeingrünung harmonisch in die Landschaft.

9 Agrarstrukturelle Belange

Beanspruchung landwirtschaftlicher Nutzflächen

Durch die Neuausweisung eines MD-Gebietes werden für Ausgleichsflächen ca. 0,30 ha landwirtschaftliche Nutzflächen inanspruchgenommen. Lt. Statistik kommunal 2019 sind in der Gemeinde Oberstreu ca. 1.146 ha der Bodenfläche der Nutzungsart Landwirtschaft zuzuordnen, davon sind 98 ha Dauergrünland (Stand: März 2019). In der Ausgleichsfläche wird Grünland (Wiese) in eine Obstwiese umgewandelt. Die Ausgleichsfläche beansprucht 0,03 % der landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. 0,3 % der Grünlandflächen in der Gemeinde und ist somit für die Landwirtschaft als nicht systemrelevant einzustufen. Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Ein Verstoß gegen den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlich genutzten Flächen kann nicht erkannt werden.

Uneingeschränkte Bewirtschaftung

Der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung in der geplanten Ausgleichsfläche steht nichts entgegen.

10 Immissionsschutz

Das Baugebiet wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Das geplante MD-Gebiet soll 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 Neuausweisung eines Dorfgebietes (MD) ist aufgrund des baulichen Bestandes schlüssig.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Oberstreu und hat eine Mindestentfernung von ca. 85m zum Ortskern von Oberstreu (Altort, MD-Charakter). Die in den Bebauungsplänen SO „Braugärten“ und SO „In der Au“ baurechtlich mit der Zweckbestimmung Grabeland festgesetzten Bereiche übernehmen Pufferfunktionen zwischen dem geplanten MD-Gebiet und dem Ortskern.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich eine Schreinerei mit Nebengebäuden, Hallen und einem Wohngebäude sowie mehrere landwirtschaftliche Hallen neueren und älteren Datums. Im Ortskern ist das typische Konglomerat eines Dorfgebietes (MD) anzutreffen.

Über die Innerortsstraße „Stigel“ erhält das Plangebiet Anschluss an die überörtliche Kreisstraße NES39, von dort Anschluss an die Staatsstraße St2445 und von dort Anschluss an die überregionale A71. Es stehen somit leistungsfähige örtliche und überörtliche Straßen für den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr im Bestand 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 das Bebauungsplangebiet grenzen folgende, tw. rechtskräftig festgesetzte Flächennutzungen an:

- Im Norden: - ausgewiesene Sondergebiete „Grabeland“ (SO)
- 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 Dorfgebiet (MD) zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden.

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

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.

11 Denkmalschutz

Im nördlichen Bereich der Bebauungsplangebietes ist derzeit in dem Kreuzungsbereich Stigel / Dorfgraben ein kleiner Abschnitt des ausgewiesenen Bodendenkmals D-6-5527-0168 (Archäologische Befunde der frühneuzeitlichen Ortsbefestigung von Oberstreu, ehem. bestehend aus Mauer-, Graben- oder Wassergrabenabschnitten) bekannt. Für Bodeneingriffe jeglicher Art in diesem Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

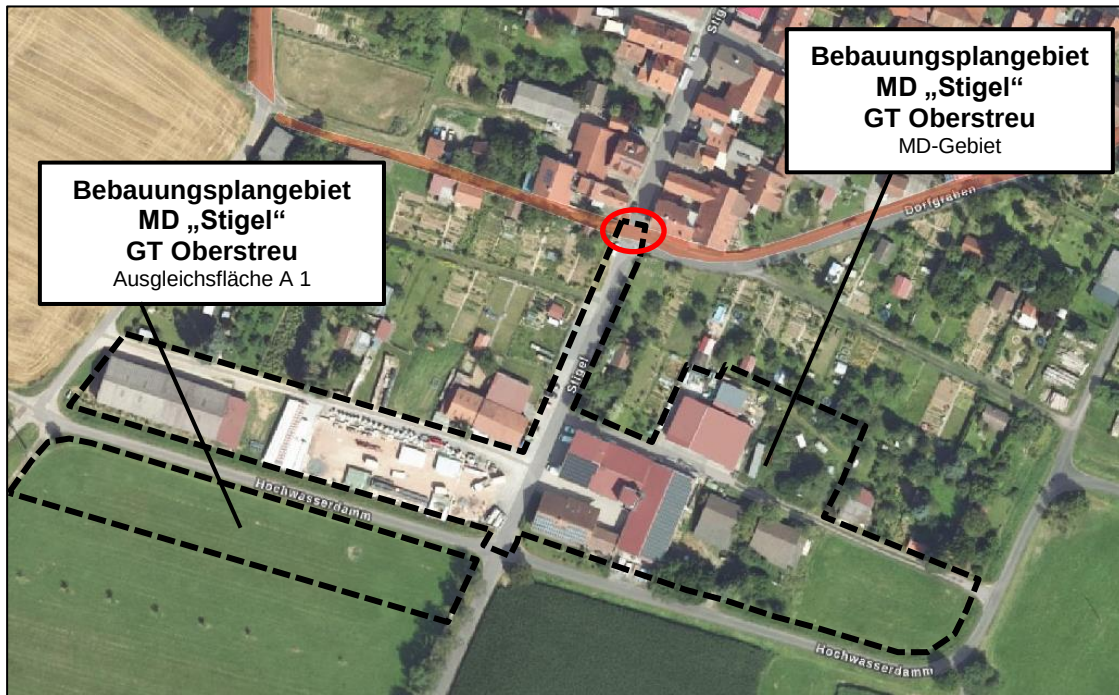


Abbildung 11: Denkmal-Atlas BayLfD, Bodendenkmal D-6-5527-0168

Unabhängig davon weist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BayLfD) darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das BayLfD oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

12 Flächenbilanz

Die geplante Flächennutzung teilt sich wie folgt auf:

Geplante Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Dorfgebiet (MD)	9.100	62,0
Verkehrsflächen (Straßen)	2.239	15,2
Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	347	2,4
Ausgleichsflächen (A1)	2.989	20,4
Gesamtfläche	14.675	100,0

Tabelle 2: Geplante Flächennutzung, Flächenbilanz

Die Bauflächen des geplanten MD-Gebietes nehmen ca. 62,0 % des Baugebietes ein. Der hohe Ausnutzungsgrad beruht auf das Abgreifen und die Integrierung des baulichen Bestandes (Handwerksbetrieb mit Nebengebäuden, landwirtschaftliche Hallen) in das Bebauungsplangebiet.

Die Ausgleichsfläche liegt mit 20,4 % der Plangebietsfläche im durchschnittlichen Bereich. Hier gilt, dass für die bestehenden überbauten und versiegelten Flächen kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft mehr zu leisten ist.

Bei den Verkehrsflächen mit 15,2 % der Fläche handelt es sich um den vorgegebenen Bestand, der in seiner Art und Bauweise unverändert bleibt. Lediglich die Einmündungsbereiche der beiden Seitenstraßen werden etwas aufgeweitet.

Die Grünflächen (Straßenbegleitgrün) sind bereits im Bestand vorhanden und werden in das Bebauungsplangebiet einbezogen.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrag der Gemeinde Oberstreu ausgearbeitet.

Aufgestellt:

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

Mittelstreu, 18.11.2020 (Vorentwurf)



Michael Mock
 Dipl.-Ing. (FH) LandschaftsArchitekt

Vorhabenträger:

Gemeinde Oberstreu
 Rathausplatz 1
 97640 Oberstreu

Oberstreu,

Stefan Kießner
 1. Bürgermeister

Geändert / Ergänzt:

Ingenieurbüro
Peter Gemmer GmbH
Am Schleifweg 15
97456 Dittelbrunn

Dittelbrunn, 22.10.2025 (Entwurf)
..... (Feststellung)

Dipl.-Ing. (FH) Peter Gemmer
Beratender Ingenieur