



**Stadt Fladungen
Landkreis Rhön-Grabfeld**

1. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Wurmberg“

- Begründung -

nach § 5 (5) BauGB

04.12.2024

Maßnahmenträger:

Stadt Fladungen
Vgem Fladungen
Marktplatz 1
97650 Fladungen

Entwurfsverfasser:

HSP architekten ingenieure
Jakobsplatz 5
97638 Mellrichstadt

Tel.: 09776 - 4919010
Fax: 09776 - 4919019

.....
Mellrichstadt, den 23.07.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Stand der Flächennutzungsplanung.....	3
2	Planungsanlass.....	3
3	Planungserfordernis.....	3
4	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.....	4
4.1	Städtebauliche Planung.....	4
4.2	Versorgung und Entsorgung.....	4
4.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	5
5	Verfahren.....	5

1 Stand der Flächennutzungsplanung

Die Stadt Fladungen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Die Ursprungsfassung wurde mit Beschluss vom Stadtrat am 08.10.1988 aufgestellt und mit Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 07.01.1987 Az: 420-4621.07-2/84 genehmigt.

Die Stadt Fladungen verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (letzte rechtskräftige Änderung war die 3. Änderung im Bereich "Gewerbe- und Sondergebiet an der B 285" westlich der B 285 am südlichen Ortseingang von Fladungen). Eine 4. Änderung wurde beschlossen und bekannt gemacht, das Verfahren wird derzeit aber nicht weitergeführt. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Ausweisung Sondergebiet "Erholung" Grundwiesenweg befindet sich gerade im Aufstellungsverfahren.

Nun soll die 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Wurmberg“ beschlossen werden.

2 Planungsanlass

Der Stadtrat der Stadt Fladungen hat am 20.01.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Wurmberg“ gefasst.

Anlass für die Änderung ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan „Wurmberg“ als Allgemeines Wohngebiet bzw. Sondergebiet „Hotel“entsprechend § 4 BauNVO, welches der zukünftigen Ortsentwicklung in der Stadt Fladungen dienen soll.

3 Planungserfordernis

In der Stadt Fladungen mit ihren Stadtteilen Brüchs, Heufurt, Huflar, Leubach, Oberfladungen, Rüdenschwinden, Sands und Weimarschmieden leben etwa 2250.

Am 11.12.1993 ist der Bebauungsplan „Wurmberg“ nach Bekanntmachung der Satzung in Kraft getreten. Als Art der baulichen Nutzung waren überwiegend ein Sondergebiet für Wochenendhäuser nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 sowie ein kleiner Bereich als Sondergebiet für Fremdenbeherbergung nach § 11 Abs. 2 Nr. 1 festgesetzt. Die Ursprungsplanung sollte damals Erholungssuchenden an den Wochenenden dienen und im südlichen Bereich die Erweiterung eines Hotels ermöglichen. Nach nun gut 25 bis 30 Jahren haben schleichend die Besitzer und auch die Nutzungen gewechselt. Nach und nach hat sich im Bereich des Wochenendhausgebietes eine Vielzahl von Dauerwohnen etabliert. Neben der Umnutzung der ehemaligen Wochenendhäuser entstanden in den letzten Jahren im genannten Gebiet auch auf Dauerwohnen ausgelegte Neubauten / Einfamilienhäuser. Das Hotel hat sich, der Stadt Fladungen zugute, ebenfalls im Laufe der Jahre immer weiter entwickelt und räumlich ausgedehnt. Diese städtebaulichen Veränderungen gilt es nun in einem rechtlich gesicherten Rahmen zu ordnen. Hierzu erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplan „Wurmberg“.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Fladungen ist das Planungsgebiet derzeit großflächig als Wochenendhausgebiet ausgewiesen. Damit entspricht das Planungsziel in seiner Nutzungsart nicht den Inhalten des Flächennutzungsplans. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungs-

plan zu entwickeln sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Fladungen erforderlich.

Es handelt sich dabei um die folgende Flurstücke der Gemarkung Fladungen:

2126	2149/1	2150/6	2153/6	2221/2	2225/3	2228/4
2144	2149/2	2150/7	2153/7	2221/3	2225/4	2228/5
2147	2150/1	2150/8	2153/8	2222/1	2225/5	2228/6
2149	2150/10	2150/9	2153/9	2223/1	2225/6	2228/7
2150	2150/11	2151/1	2219/1	2223/2	2225/7	2228/8
2151	2150/12	2151/2	2219/2	2223/3	2226/1	
2152	2150/13	2151/3	2219/3	2223/4	2226/2	
2153	2150/14	2151/4	2219/4	2223/5	2226/3	
2144/2	2150/15	2152/1	2219/5	2223/6	2226/4	
2144/5	2150/16	2152/2	2220/1	2223/7	2226/5	
2144/6	2150/17	2153/1	2220/2	2223/8	2226/6	
2147/1	2150/2	2153/2	2220/3	2223/9	2226/7	
2147/2	2150/3	2153/3	2220/4	2224/1	2228/1	
2147/3	2150/4	2153/4	2220/5	2225/1	2228/2	
2147/4	2150/5	2153/5	2221/1	2225/2	2228/3	

sowie um Teilflächen der Flurstücke 2125 und 2156.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans „Wurmberg“, besteht aus folgenden Teilen:

- Zeichnerische Darstellung mit Planungsrechtlichen Festsetzungen
- Begründung

4 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Städtebauliche Planung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Fladungen ist das Planungsgebiet derzeit als Wochenendhausgebiet ausgewiesen.

Um die vorbereitende Bauleitplanung entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wurmberg“ anzupassen werden alle Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs, mit Ausnahme der Flurstücke 2126; 2223/1; 2223/2; 2223/4; 2223/6 und 2223/9 als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Flurstücke 2126; 2223/1; 2223/2; 2223/4; 2223/6; 2223/9 werden als Sondergebiet (SO) ausgewiesen.

4.2 Versorgung und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Energie, Strom bzw. Fernmeldeanlagen sind im gesamten Baugebiet bereits weiträumig installiert.

Die Baugrundstücke sind an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Trinkwasserleitung und Abwasserleitung umgeben alle Grundstück bereits. Die Anschlüsse sind hergestellt.

Sauberes Niederschlagswasser versickert soweit möglich über den bewachsenen Oberboden der Grünflächen nur überschüssiges Niederschlagswasser gelangt in den Mischwasserkanal. Schmutzwasser wird ebenfalls bereits über den Mischwasserkanal abgeleitet.

Der Anschluss an die Kläranlage ist gesichert.

4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wurmberg“ abgehandelt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan „Wurmberg“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Weiterhin gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 (Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.). Damit ist auch eine Eingriffsbilanzierung nicht notwendig.

5 Verfahren

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wurmberg“ durchgeführt.

Mit der Durchführung der 1. Flächennutzungsplanänderung wurde das Architektur- und Ingenieurbüro „HSP architekten ingenieure“ beauftragt.