

**BEBAUUNGSPLAN
SO-GEBIET ERHOLUNG „FREIZEITUNTERKÜNFTE UND
WOHNMOBILSTELLPLATZ GRUNDWIESENWEG“ DER
GEMARKUNG FLADUNGEN DER STADT FLADUNGEN**

**BEGRÜNDUNG MIT GRÜNORDNUNGSPLAN UND
UMWELTBERICHT**

LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

FASSUNG VOM 29.09.2025

**ENTWURFSVERFASSER MIRIAM GLANZ
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
AM WACHOLDERRAIN 23
97618 LEUTERSHAUSEN
Stand 29.09.2025**

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung zum Bebauungsplan	1
1	Vorbemerkungen.....	1
1.1	Anlass und Ziele der Planung	1
1.2	Vorhabensbeschreibung	2
1.3	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.4	Verfahrensverlauf	4
2	Rahmenbedingungen.....	5
2.1	Lage	5
2.2	Abgrenzung	5
2.3	Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan.....	6
3	Größe und Nutzung.....	6
3.1	Größe	6
3.2	Bauliche Nutzung.....	6
4	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Baugrenze	8
4.4	Maximal zulässige Gebäudehöhe im Sondergebiet „Freizeitunterkünfte“	8
5	Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung.....	8
6	Immissionsschutz.....	8
7	Entwässerung	10
8	Wasserversorgung	10
9	Energieversorgung.....	11
10	Telefon- und Fernmeldeanlagen	11
11	Müllentsorgung	11
12	Denkmalschutz/ -pflege.....	11
B	Grünordnung	12
1	Bestandsaufnahme	12
1.1	Lage im Raum	12
1.2	Geologie und Böden	12
1.3	Wasser	12
1.4	Klima	12
1.5	Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume	13
1.6	Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte	14
1.7	Landschaftsbild.....	16
1.8	Sonstige Schutzgüter.....	16
2	Eingriffssituation.....	16
2.1	Geplantes Vorhaben	16
2.2	Eingriffe	17

2.3	Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung	17
3	Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG	18
3.1	Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs	18
3.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	19
3.3	Ausgleichsflächenkonzeption	20
3.4	Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen	21
4	Angaben zum Artenschutz für den Bebauungsplan SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ (saP)	24
4.1	Wirkungen des Vorhabens	25
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	25
4.3	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	26
4.4	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	28
4.5	Gutachterliches Fazit	29
C	Umweltbericht	31
1	Einleitung	31
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	31
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	32
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung	32
2.1	Schutzgut Boden und Fläche	32
2.2	Schutzgut Klima/Luft	33
2.3	Schutzgut Wasser	33
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	34
2.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	36
2.6	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	37
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	38
2.8	Wechselwirkungen	38
3	Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)	38
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	38
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	39
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	39
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	40
6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	40
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	40
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41

A Begründung zum Bebauungsplan

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Fladungen möchte einem Projektentwickler im Südosten des Stadtgebietes zwischen Bahnlinie und Streuau die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Erholungsfläche mit Freizeitunterkünften als Übernachtungsangeboten und Wohnmobilstellplätzen einschl. Funktionsgebäude schaffen.

Dort ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Erholung“ gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeitunterkünfte“ bzw. „Wohnmobilstellplatz“, einer privaten Grünfläche sowie von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, landwirtschaftlicher Weg für eine Pflegezufahrt vorgesehen.

Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Fladungen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Deshalb ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend, in die Darstellung eines Sondergebietes Erholung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Durch das Angebot von attraktiven Übernachtungsmöglichkeiten in räumlicher Verbindung mit einer Stellplatzfläche für Wohnmobile sollen die Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich durch Synergieeffekte soweit als möglich verringert werden und Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild reduziert werden.

Durch die günstige Lage mit bereits verkehrstechnisch und entwässerungstechnisch gesicherter Erschließung wird dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020), Punkt 3, Siedlungsstruktur entsprochen. Der Umgriff des Geltungsbereichs ermöglicht zusätzliche attraktive Übernachtungsangebote und spiegelt eine flächensparende, zugleich aber auch eingriffsarme Erschließungsform unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.

Das Vorhaben soll sich so gut wie möglich in die umgebende Landschaft einfügen. Flächenveränderungen und –versiegelungen werden auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt und die Versickerungsfähigkeit des Bodens überwiegend erhalten, so dass die Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser sowie Klima und Luft so gering wie möglich sind.

Mit der Verwendung gebietsheimischer und trockenheitsverträglicher Gehölzarten und Saatgutmischungen sowie einer energiesparenden bzw. energieeffizienten Versorgung wird auch den Klimaschutzaspekten Rechnung getragen.

Mit der Ausweisung der Fläche für die Freizeitunterkünfte incl. Funktionsgebäude und Stellplätzen sowie der Stellplatzfläche für Wohnmobile auf einer Fläche, die bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen ist, entsteht jedoch auch ein Konfliktpotenzial mit verschiedenen umweltrelevanten Belangen, das in der Planung zu berücksichtigen und zu lösen ist. So sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren und entsprechend zu berücksichtigen.

1.2 Vorhabensbeschreibung

Die Stadt Fladungen hat Bedeutung als staatlich anerkannter Erholungsort und touristischer Schwerpunkt im nordwestlichen Landkreis Rhön-Grabfeld innerhalb des Naturparks „Bayerische Rhön“ und im „Biosphärenreservat Rhön“.

Die Stadt unterstützt deshalb das Vorhaben und möchte mit der Schaffung von besonderen Übernachtungsmöglichkeiten der „Schäferwagen“ bzw. „Eisenbahnwaggons“ und Wohnmobilstellplätzen den aktuellen Entwicklungen im Bereich Tourismus und insbesondere dem Trend um Kurzzeit-Tourismus – Rechnung tragen. Hier wird das Service- und Dienstleistungsangebot der Stadt Fladungen für Gäste in Form weiterer Übernachtungsangebote ergänzt, die keine Konkurrenz zu bestehenden Angeboten darstellen. Dabei tragen diese zusätzlichen Angebote auch zur Erhaltung und Stärkung der Wirtschaftskraft und insbesondere der ortsansässigen Gastronomie- und Handwerksbetriebe sowie Freizeiteinrichtungen bei.

Zudem entspricht die gemeindliche Planungsabsicht auch den raumordnerischen Zielsetzungen aufgrund der Lage in einem Erholungsraum. So soll in Gemeinden, die traditionell bereits in einem Schwerpunktgebiet des Tourismus liegen, durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung positiv beeinflusst werden. Die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung sollen gesichert sowie die Strukturschwächen verringert werden.

Zu den vorhandenen touristischen Einrichtungen in Fladungen zählen vor allem:

- die historische Museumsbahn des Freilandmuseums
- das Freilandmuseum
- das Rhön-Museum
- die gut erhaltene historische Altstadt
- der „Sternenpark Rhön“
- das Schwimmbad
- das Schwarze Moor

Weiterhin liegen westlich der Bahn und der Bundesstraße B285 und am Freilandmuseum („Bauernladen“) Einkaufsmöglichkeiten. Gastronomische Angebote befinden sich ebenfalls am Freilandmuseum, im Ortskern von Fladungen und in den Ortsteilen.

Alle Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung zu dem geplanten Übernachtungsangeboten.

Der Vorhabenträger beabsichtigt

- das Aufstellen von ca. 10 mobilen Übernachtungsquartieren, zum Beispiel „Schäferwagen“ bzw. zu Quartieren umgebauten Eisenbahnwaggons,
- die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes für ca. 8 Wohnmobile
- ca. 3 Erdhäuser
- 1 Funktionsgebäude und
- die Anlage von etwa 15 PKW- Stellplätze

Das Vorhaben soll das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten im Gebiet der Stadt Fladungen und der Umgebung verbessern und stellt mit den einzelnstehenden Freizeitunterkünften „Schäferwagen“ bzw. „Eisenbahnwaggons“ ein besonderes Übernachtungsangebot als Alleinstellungsmerkmal dar, das in Verbindung mit der Museumsbahn zusätzlich auch

eine spezielle Zielgruppe anspricht.

Das zweiteilige Funktionsgebäude hat eine Grundfläche von jeweils ca. 65 m² und beherbergt sanitäre Anlagen sowie Lager- und Büroräume. Das Funktionsgebäude wird in massiver Bauweise errichtet und mit einer Bodenplatte gegründet.

Die Schäferwagen bzw. Eisenbahnwaggon (angedacht sind Kleingebäude mit ca. 2,5 m x 10 m, Höhe incl. Aufständigung ca. 4,5 m) erhalten jeweils einen Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss sowie eine kleine Terrasse als zugeordneter Außenbereich mit einem „Hot tub“.

Die einzelnen Unterkünfte sind durch unbefestigte Wege (Wiesenwege, die ausgemäht werden, Hackschnitzelwege, Schotterrasenwege) erreichbar.

Auf dem Areal der „Schäferwagen“ soll an zentraler Stelle eine Sauna mit einem „Grillkasten“ vorgesehen werden, das eine Grundfläche von 25 m² nicht übersteigt.

Im Norden der Freizeitunterkünfte werden 3 Erdhäuser mit einer Grundfläche von ca. 25 m² in das Gelände eingegraben und von der Nordseite her mit Boden überschüttet und begrünt, so dass sie nur von der Südseite (der Sondergebietsfläche) wahrgenommen werden.

Die ca. 15 Stellplätze für die Übernachtungsgäste der Freizeitunterkünfte werden ebenso wie die Wohnmobilstellplätze als Schotterrasenfläche befestigt. Die Zufahrt zu den Wohnmobilstellplätzen sowie die Zufahrt zum Funktionsgebäude werden als wassergebundene Fläche oder mit versickerungsfähigem Betonpflaster (Dränpflaster) ausgeführt.

Die ca. 8 Wohnmobilstellplätze haben jeweils eine befestigte Aufstellfläche von ca. 50 m².

Die einzelnen Wohnmobilstellplätze werden durch Hecken voneinander getrennt und mit je einem Einzelbaum begrünt. Jeder der Wohnmobilstellplätze hat eine HookUp-Station bzw. eine eigene Anschlusssäule für Elektroenergie.

Die Anlage soll nur gering beleuchtet werden.

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt laut Regionalplan der Region Main-Rhön (3) Regionaler Planungsverband, 2008 sowie Fortschreibung 10/2022) in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf, Fladungen ist als Grundzentrum eingestuft.

Der Geltungsbereich liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Rechtsgrundlagen sind:

- die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Fladungen einschl. der für den Planungsbereich relevanten 3. Änderung (Gewerbe- und Sondergebiet an der B 285 westlich der Bundesstraße B 285 am südlichen Ortsausgang) vom 16.12.2020
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung

1.4 Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Stadt Fladungen hat in seiner Sitzung am 18.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Stadtratssitzung vom __.__.20__ hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ in der Fassung vom 24.08.2024 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in die Wege zu leiten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ in der Fassung vom 24.08.2024 wurde am __.__.20__ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 25.11.2024 bis 30.12.2024, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.11.2024 bis 30.12.2024 statt.

In der Stadtratssitzung vom __.__.20__ hat der Stadtrat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ in der Fassung vom __.__.20__ wurde gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in die Wege zu leiten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ in der Fassung vom __.__.20__ wurde am __.__.20__ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fanden vom __.__.20__ bis __.__.20__ statt.

In der Stadtratssitzung vom __.__.20__ wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt.

Die Stadt Fladungen hat mit Beschluss des Stadtrates vom __.__.20__ den Bebauungsplan SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.20__ als Satzung beschlossen.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Fladungen und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 658/1, 659/1 (TF), 661, 662, 684/1 und 690/4 (TF). Unmittelbar südlich und östlich des Geltungsbereichs verlaufen landwirtschaftliche Wege (Fl.Nr. 663 und 632), an die als Acker oder Grünland genutzte Flächen anschließen.

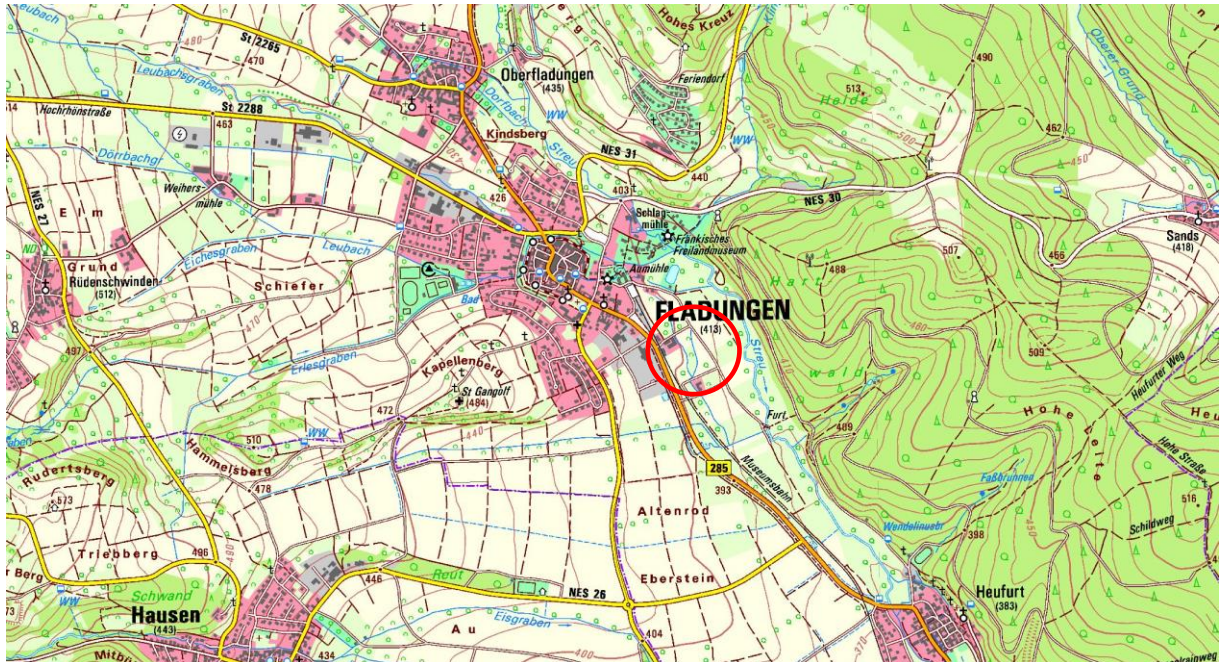
Auf Fl.Nr. 659/1 und 690/4 befindet sich jeweils ein Trockengraben des früheren Systems von Wässerwiesen. Diese Trockengräben werden von einem Gehölzbewuchs begleitet.

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich in ca. 65 m Entfernung von dem Sondergebiet „Freizeitunterkünfte“ die Museumsbahn (ehemalige Bahnlinie Fladungen-Mellrichstadt) und westlich davon in ca. 90 m Entfernung von dem Sondergebiet „Freizeitunterkünfte“ die Bundesstraße B 285 (Mellrichstadt-Landesgrenze). Westlich der Straße befinden sich Gewerbeflächen und ein Sondergebiet eines Einkaufsmarktes.

Nordwestlich liegt der Bauhof des Freilandmuseums, ca. 275 m entfernt der Bahnhof der Museumsbahn und in 400 m Entfernung das Freilandmuseum.

Im Osten liegt in ca. 130 m Entfernung die Streu.

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Bayerische Rhön“, aber außerhalb des Landschaftsschutzgebietes, das östlich und südlich anschließt.



Lageplanausschnitt ohne Maßstab (Quelle: FinView, Juni 2024)

2.2 Abgrenzung

Der Bebauungsplan SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ umfasst die Fl.Nrn. 658/1, 659/1 (TF), 661, 662, 684/1 und 690/4 (TF) der Gemarkung Fladungen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Grenze zwischen den Fl.Nrn. 658/1 und 657/1
- Im Osten durch den ehem. Wässergraben auf Fl.Nr. 659/1, 660 bzw. die Fl.Nr. 632 (Weg)
- Im Süden durch die Fl.Nr. 663 (Weg) bzw. 679/1
- Im Westen bzw. Nordwesten durch die Fl.Nrn. 1510/9, 680/1, 681/1 und 683/1 sowie im weiteren Verlauf die Fl.Nr. 690/4 (ehem. Wässergraben)

Die beiden ehemaligen Wässergräben auf den Fl.Nrn 690/4 und 659/1 werden für Querungen im Bereich der Pflegezufahrt von Westen (Bestand) sowie für die (fußläufige) Verbindung zwischen den Teilflächen des Sondergebietes „Freizeitunterkünfte“ mit kleinen Teilflächen in den Geltungsbereich einbezogen.

Weiterhin werden dem Bebauungsplan zwei externe Ausgleichsflächen sowie eine Teilfläche vom Ökokonto der Stadt Fladungen (siehe Teil B der Begründung) zugeordnet.

2.3 Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Fladungen einschl. einschl. der 3. Änderung vom 16.12.2020 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan muss deshalb für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ in seiner Darstellung in ein Sondergebiet Erholung angepasst werden.

3 Größe und Nutzung

3.1 Größe

Das Plangebiet des Bebauungsplanes SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ umfasst eine Fläche von insgesamt 7.825 m².

3.2 Bauliche Nutzung

Die geplanten Festsetzungen des Geltungsbereiches umfassen folgende Flächen:

Festsetzung	Flächengröße
Sondergebiet „Erholung“ nach § 10 BauNVO, Zweckbestimmung „Freizeitunterkünfte“ (GRZ 0,3)	5.293 m ²
Sondergebiet „Erholung“ nach § 10 BauNVO, Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ (GRZ 0,7)	1.408 m ²
Private Grünfläche und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	797 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, landwirtschaftlicher Weg	327 m ²
Summe Geltungsbereich	7.825 m²

Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - zugeordnete externe Ausgleichsflächen sowie Teilfläche vom Ökokonto der Stadt Fladungen	3.525 m ²
---	----------------------

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und sind weiterhin uneingeschränkt nutzbar. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht zu erwarten.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist

- für die Fl.Nr. 658/1 sowie die Teilfläche von Fl. Nr. 659/1 und die westlichen Teilflächen der Fl.Nrn. 661 und 662 als "Sondergebiet Erholung" gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freizeitunterkünfte" und
- für die östlichen Teilflächen der Fl.Nrn. 661 und 662 als "Sondergebiet Erholung" gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes

zulässig.

Im westlichen Teil ist die Unterbringung von max. 10 sonstiger beschränkt mobiler Freizeitunterkünfte als (aufgeständerte) Kleingebäude („Schäferwagen“, „Eisenbahnwaggons“, die mit entsprechenden Anschlüssen an Infrastruktureinrichtungen Kleinwochenendhäuser vergleichbar sind) vorgesehen, die ganzjährig stehen bleiben und nur geringfügig verschoben werden können. Diesen 10 Kleingebäuden wird jeweils eine Terrasse zugeordnet, so dass die befestigte Gesamtfläche max. 60 m² beträgt.

Weiterhin ist die Errichtung eines Funktionsgebäudes innerhalb der mit einer Baugrenze umgrenzten Fläche zulässig.

Im Norden sind 3 Erdhäuser mit einer Grundfläche von max. 25 m² innerhalb der mit einer Baugrenze umgrenzten Fläche geplant.

Weitere Gebäude, die dem Betrieb der Anlage dienen, die eine Grundfläche von 25 m² nicht übersteigen (Sauna, Lagerräume etc.).

Zulässig sind neben Sanitärgebäuden auch Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes.

Der westliche Teil bietet ein dauerhaftes Übernachtungsangebot und ähnelt einem Campingplatz oder Ferienhausgebiet mit Kleingebäuden.

Der Wohnmobilstellplatz im Osten soll ausschließlich der Nutzung von Flächen für die temporäre Unterbringung von Übernachtungs- bzw. Standplätzen für selbst fahrende Wohnmobile dienen. Hier ist die Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ für die Konkretisierung des Sondergebiets Erholung vorgesehen.

Der geplante Wohnmobilstellplatz stellt dagegen keinen Campingplatz im herkömmlichen Sinn dar, da er als Reisemobil-Stellplatz hinsichtlich seiner Gestaltung und Ausstattung als ein völlig normaler „Parkplatz“ eingestuft werden, auf dem durch entsprechende Beschilderung bzw. Aushang das Übernachten in Wohnmobilen für ein oder mehrere Nächte gestattet ist. Damit die o.a. Besonderheit des Wohnmobilstellplatzes und somit die wesentlichen

Unterschiede zu einem „klassischen“ Campingplatz deutlich zum Ausdruck gebracht werden, ist ein Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt worden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan für die beiden Bereiche des Sondergebietes durch die Festsetzung einer Grundfläche geregelt.

Dabei gilt für den Wohnmobilstellplatz aufgrund der teilversiegelten Stellplatzflächen eine GRZ von 0,7, für den Bereich der Freizeitunterkünfte mit den großflächig zum Erhalt vorgesehene Wiesenflächen und der von PKW-Verkehr freigehaltenen Anlage eine GRZ von 0,3.

Hierdurch soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Versiegelung der Flächen auf das erforderliche Maß Rechnung getragen werden. Die künftige Nutzung lässt keinen hohen Verdichtungsgrad für den Bereich des Sondergebietes erwarten.

4.3 Baugrenze

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Freizeitunterkünfte.

4.4 Maximal zulässige Gebäudehöhe im Sondergebiet „Freizeitunterkünfte“

Die maximale Höhe der Gebäude (Funktionsgebäude, Freizeitunterkünfte) beträgt 4,5 m, um keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hervorzurufen.

5 Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs erfolgt von Nordwesten von der Verlängerung der Bahnhofstraße bzw. vom Aumühlweg im Norden über den auf der Ostseite des Geltungsbereichs vorhandenen asphaltbefestigten Weg auf Fl.Nr. 632. Von dort erfolgt die Zufahrt in den Teilbereich des Wohnmobilstellplatzes.

In der Fortsetzung wird über den in Ost-West-Richtung verlaufenden Weg auf der Südseite des Geltungsbereichs (Fl.Nr. 663) der Bereich der Freizeitunterkünfte und das Funktionsgebäude erschlossen. Dort sind auch die Stellplatzflächen für die Freizeitunterkünfte angeordnet.

Eine Pflegezufahrt für den westlichen Teilbereich ist vom öffentlichen Weg Fl.Nr. 663 und 684/1 vorgesehen. Der notwendige Stichweg auf Fl.Nr. 684/1 wird als öffentliche Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung, landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen.

Durch ein entsprechendes Beschilderungskonzept, das mit der Unteren Verkehrsbehörde und dem Staatlichen Bauamt Schweinfurt abgestimmt wurde, wird ein Ein- und Ausfahren in die Bundesstraße B 285 über die Bahnlinie hinweg ausgeschlossen.

6 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Störungsgrades und der Schutzbedürftigkeit sind Dauer- und Reisecampingplatzgebiete einem Dorf- und Mischgebiet gleichzusetzen (OVG Lüneburg, Urteil vom 15.4.1993 - 7 K 3383/92 - ND MBL 1994, 115; VkB I in Fickert/ Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, § 10 Randnummer 45). Durch die Lage im Außenbe-

reich ist eine Verträglichkeit des Plangebietes mit der Umgebungsbebauung gegeben.

Darüber hinaus sieht die Konzeption gemeinschaftliche Einrichtungen wie Funktionsräume (Sanitäreinrichtungen, Lagerräume, Verwaltungsräume), Trinkwasserzapfstellen, Stromsäulen etc., sowie PKW-Stellplätze, die dem Platz dienen, vor.

Der Wohnmobilstellplatz wird temporär von Wohnmobilen genutzt, die in der Regel nur wenige Tage am Standort verbleiben.

Die Gäste der Freizeitunterkünfte nutzen einen zentralen Stellplatz im Süden der Anlage.

Im Rahmen des „Bebauungsplans mit Nutzungsstaffelung SO Einzelhandel, Gewerbegebiet und Mischgebiet“ der Stadt Fladungen wurde in einer schalltechnischen Untersuchung (Dipl. Geogr. Udo Maier, Nürnberg, 26.03.2020) eine Betrachtung der Einwirkungen durch Straßenverkehrslärm der B 285 und der Museumsbahn auf die Umgebung vorgenommen, die als Grundlage für eine weitere Abschätzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ herangezogen werden kann.

Straßenverkehr

Die schalltechnischen Berechnungen des Straßenverkehrslärms erfolgten gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90. Die Verkehrszahlen basieren auf den Zählergebnissen der amtlichen Verkehrszählung SVZ 2015.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden sowohl am Tag als auch in der Nacht nicht überschritten. Lediglich im unmittelbaren Randbereich zur Fahrbahn ist mit geringen Überschreitungen zu rechnen. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden, sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Für den betroffenen Bereich des SO-Gebietes Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ östlich der B 285 gelten die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109-1. Für diesen Teil des Geltungsbereichs, der der B 285 am nächsten liegt, wurde ein Lärmpegelbereich I mit ≥ 55 dB(A) gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 ermittelt. Zu den in den Lärmkarten dargestellten Pegelbereichen ist gem. Pkt. 4.4.5.2 (für Straßenverkehr) DIN 4109-2 ein Zuschlag von 3 dB(A) zu addieren.

Schienenverkehr

Westlich des Plangebietes verläuft parallel zur Bundesstraße B 285 die Bahnstrecke 5243 „Fladungen – Mellrichstadt“. Auf dieser Strecke verkehrt allerdings lediglich noch eine als „Rhön-Zügler“ bezeichnete Museumsbahn, die als Bestandteil des Freilandmuseums Fladungen Dampf- und Dieselizegfahrten für Besucher anbietet.

Gemäß aktuellem Fahrplan finden lediglich drei Abfahrten in der Zeit von 9.00 Uhr bis 15:00 Uhr statt. Die letzte Rückankunft erfolgt um 16:55 Uhr.

Aufgrund der geringen Anzahl an Fahrten und der geringen Fahrtgeschwindigkeiten werden die Geräuschemissionen für das Plangebiet als nicht relevant und im Vergleich zur Schallimmission der parallel verlaufenden Bundesstraße B 285 als nicht maßgeblich eingeschätzt. Auf eine detaillierte Untersuchung wurde verzichtet.

Von einer unzumutbaren Belästigung der Gäste durch den Gewerbelärm von den Gewerbeflächen westlich der Bundesstraße in Verbindung mit dem Verkehrslärm der Bundesstraße B 285 und der Museumsbahn wird nicht ausgegangen, da der Bereich durch einen Wall bereits von der Bundesstraße und den westlich davon liegenden gewerblichen Bereichen geschützt

wird.

7 Entwässerung

Für die Freizeitunterkünfte auf der westlichen Teilfläche sowie das Funktionsgebäude ist ein Anschluss des anfallenden Schmutzwassers an den örtlichen Mischwasserkanal, der im Osten des Weges Fl.Nr. 663 liegt, bzw. an den Hauptsammler im Weg Fl.Nr. 632 vorgesehen.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Freizeitunterkünfte und des Funktionsgebäudes soll in den Trockengraben auf Fl.Nr. 659/1 eingeleitet und von dort in den Trockengraben auf Fl.Nr. 663 in Richtung Streu abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser der mit Schotterrasen befestigten Stellplätze und Weg wird in den angrenzenden Grünflächen versickert.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Grundsätzlich handelt es sich bei einer zielgerichteten Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder einer Einleitung in ein oberirdisches Gewässer um eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG. Diese bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs.1 WHG. Davon abweichend kann Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden (vgl. § 46 Abs. 2 WHG), wenn die Bedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erfüllt sind. Darüber hinaus fällt das schadlose Einleiten von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer unter bestimmten Bedingungen unter den Gemeingebrauch und darf ohne Erlaubnis erfolgen (vgl. § 25 WHG i.V. m. Art. 18 BAWG).

Gebäude, Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregeneignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere der Unterlieger führt (siehe Festsetzung 13.1).

Etwa 100 Meter östlich des Geltungsbereiches verläuft die Streu, ein Gewässer III. Ordnung. Bei einer örtlichen Versickerung sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Oberflächengewässer zu erwarten.

8 Wasserversorgung

Der Trink- und Löschwasserbedarf wird durch Anbindung an das vorhandene Netz des Wasserzweckverbands Rother Gruppe über den Wirtschaftsweg 656/1 sichergestellt.

9 Energieversorgung

Die Energieversorgung im Stadtgebiet Fladungen wird vom Überlandwerk Rhön GmbH zur Verfügung gestellt.

Eine entsprechende Anschlussmöglichkeit besteht im Weg Fl.Nr. 663.

10 Telefon- und Fernmeldeanlagen

Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingehenden Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen werden, sofern inhaltlich im Bebauungsplan zu erfassen, berücksichtigt bzw. werden im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt.

11 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Rhön-Grabfeld sichergestellt.

12 Denkmalschutz/ -pflege

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: Bayern-Viewer Denkmal, Stand 5/2024).

Es wird vorsorglich auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG) – siehe Hinweise Pkt. 1.

B Grünordnung

1 Bestandsaufnahme

1.1 Lage im Raum

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ der Stadt Fladungen in der naturräumlichen Haupteinheit der „Osthessischen Berglands, Vogelsbergs und Rhön“ (D47) und dort im Naturraum Nr. 353 „Vorder- und Kuppenrhön (mit Landrücken)“ mit der Untereinheit Nr. 353-B „Östliches Rhön-Vorland“ nach der Untergliederung des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) Rhön-Grabfeld (1995).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ mit Grünordnungsplan liegt am südöstlichen Ortsrand von Fladungen östlich der Bundesstraße B 285 und der Museumsbahn. Er umfasst einen flach nach Osten geneigten Hang westlich des Streutals mit Höhen zwischen 390 und 400 m ü. NN.

1.2 Geologie und Böden

Der geologische Untergrund im Untersuchungsgebiet sind pleistozäne polygenetische Talfüllungen mit Lehm und Sand, die über den darunterliegenden Gesteinen abgelagert wurden.

Auf diesen Ausgangsgesteinen haben sich fast ausschließlich Rendzinen entwickelt. Erst weiter östlich außerhalb des Geltungsbereichs schließen sich grundwasserbeeinflusste Böden (Gleye) an.

1.3 Wasser

Vorfluter des Gebietes sind die beiden nicht dauerhaft wasserführenden ehemaligen Mühl- bzw. Wässergräben auf den Fl.Nrn 690/4 und 659/1, die zunächst nach Süden (Fl.Nr. 690) und dann nach Osten verlaufen, um in die Streu zu münden.

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht betroffen.

Heilquellenschutzgebiete, Wasserschutzgebiete und aktuelle Grundwassernutzungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

1.4 Klima

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

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 7° C, die mittleren jährlichen Niederschlagssum-

men liegen bei ca. 550 mm – 600 mm. Vorherrschende Windrichtung ist West.

Kleinklimatisch gesehen liegt der Geltungsbereich am flach ostexponierten Hang zur Talmulde der Streu, die eine Kaltluftabflussbahn in Richtung Südost darstellt.

1.5 Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume

Der östliche Geltungsbereich ist derzeit als Ackerfläche (A11 – Kürzel gemäß Bayerische Kompensationsverordnung) einzustufen, der westliche als mäßig extensiv genutzte artenarme Grünlandfläche (G211). Die Fläche wird 1 bis 2x jährlich gemäht. Typische Arten sind Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Frauenmantel (*Alchemilla mollis*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*). Vereinzelt tritt Hecken-Rose (*Rosa canina*) sowie in den nordwestlichen Randbereichen zum Graben auch Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) und Sumpf-Storchschnabel (*Geranium palustre*) auf. Der nördliche Teil der Fläche ist deutlich grasreicher, hier tritt an den östlichen Rändern zum Graben sowie im Norden immer wieder truppweise der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) auf.

Entlang der beiden ehemaligen Wassergräben sind innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereichs Gehölzbestände mit dominanter Zwetschge bzw. Zwetschgen-Wildlinge vorhanden. Beigemischt sind einzelne Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hecken-Rosen (*Rosa canina*), junge Eschen (*Fraxinus excelsior*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*). Im Süden sind Apfelbäume sowie eine Walnuss am Rand dieser Gehölzstrukturen bzw. unmittelbar davor vorhanden.

In der Grabenmulde findet sich eine stark beschattete und lückige ruderale Gras- und Krautflur mit einem hohen Anteil an Brennesseln (K11).

Im Südwesten ist auf Fl. Nr. 684/1 ein Grünweg (V33) vorhanden.

Außerhalb des Geltungsbereichs schließt im Süden ein Schotterweg mit begleitenden Gras- und Krautfluren an, die als Wegbegleitgrün (V51) eingestuft werden.

Im Westen verläuft ein Grünweg. Im Norden und Nordosten liegen Ackerflächen. Der Weg auf Fl.Nr. 632 ist asphaltiert (V31).

Aus dem Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung liegen keine Hinweise auf Vorkommen von seltenen Tierarten aus der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vor.

Der Geltungsbereich hat voraussichtlich nachgeordnete Bedeutung als (Nahrungs-)Lebensraum von bodenbrütenden Vogelarten (ggf. Feldlerche oder Schafstelze). Die Feldgehölze entlang der Gräben, die Gebäude im Süden und die Gebäude, Gehölzstrukturen und Einzelbäume im Westen wirken als Sichtkulissen und Ansitzwaren für Greifvögel, so dass die Bodenbrüter hier in der Regel einen Abstand von ca. 30 – 50 m mit ihren Brutrevieren einhalten, also sehr wahrscheinlich nur außerhalb des Geltungsbereichs brüten.

In den Gehölzstrukturen am Rand bzw. außerhalb des Geltungsbereichs sind v.a. weit verbreitete, ungefährdete Arten des Offenlandes zu erwarten.

Der Geltungsbereich hat darüber hinaus voraussichtlich Bedeutung als allgemeiner Jagd- und Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie Zwergfledermaus oder Langohren und dient mit den Gehölzstrukturen an den Gräben möglicherweise als randliche Leitstruktur westlich außerhalb des Streutals für Fledermäuse auf ihrem Weg aus Quartieren im Siedlungsberiech zu ihren Jagdgebieten in Wäldern und dem Streutal.

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist im Geltungsbereich aufgrund der Lebensraumausstattung auszuschließen. Geeignete Lebensräume mit offenen Bodenflächen als Sonnenplätzen und Flächen mit lockerem, gut grabfähigem Substrat für eine Eiablage sind nicht vorhanden.

Der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) als Eiablage- und Raupenfutterpflanze für die beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulingsarten kommt im Geltungsbereich auf Fl.Nr. 658/1 vor allem in den nördlichen Gehölzrandbereichen zerstreut vor, so dass dort ein bodenständiges Vorkommen der beiden Schmetterlingsarten denkbar ist, obwohl zur optimalen Flugzeit am 14.08.2024 weder Imagines noch Eier oder Raupen trotz gezielter Nachsuche beobachtet werden konnten.

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten sind aufgrund der Biotopausstattung im Geltungsbereich auszuschließen.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen des Bbauungsplanes SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ der Stadt Fladungen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn

- Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchgeführt werden, so dass eine Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen (Siehe Festsetzung 11.1).
- Sollten Bodenarbeiten im Bereich der Vorkommen des Großen Wiesenknopfs im Nordosten und Norden der Fl.Nr. 658/1 vorgesehen werden, so ist eine zweijährige Vergrümmungsmahd für die beiden potenziell vorkommenden Wiesenknopf-Ameisenbläulingsarten vor Beginn dieser Erdarbeiten durchzuführen. Diese Mahd erfolgt ab Ende Juni bis Ende August, so oft wie erforderlich, um zu vermeiden, dass der Große Wiesenknopf zur Blüte kommt. Dann können die Bauarbeiten ab Mitte August des zweiten Jahres durchgeführt werden (Festsetzung 11.2).

1.6 Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte

1.6.1 Europäische Schutzgebiete

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs liegen folgende Europäischen Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete oder Fauna-Flora-Habitatgebiete):

- unmittelbar östlich des Geltungsbereichs auf der Ostseite des asphaltierten Weges auf Fl.Nr. 632 („Wiesenweg“) beginnt das FFH-Gebiet DE 5527-37101 „Bachsystem der Streu mit Nebengewässern“.
- Ca. 660 m westlich liegt am Kappellenberg eine Teilfläche des FFH-Gebiets DE 5527-372.01 „Trockengebiete vor der Rhön“

Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereichs und der Lage westlich des Stadtgebietes sind keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet am Kapellenberg zu erwarten.

Für das FFH-Gebiet „Bachsystem der Streu mit Nebengewässern“ werden Auswirkungen auf das Schutzgebiet ausgeschlossen, weil

- die durch den Bebauungsplan betroffenen Lebensräume (mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland – aufgrund der vorkommenden Pflanzenarten kein Lebensraumtyp 6510 !) nicht zu den Lebensraumtypen des Schutzzwecks des FFH-Gebiets zählen
- indirekte Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des Schutzgebietes nach Anhang I der FFH-Richtlinie (LRT 3260: Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranuncion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion*, LRT 6430: Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe, LRT 6510: Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) und LRT 9130: Waldmeister-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum*) nicht zu erwarten sind und
- die im Schutzzweck genannten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie (die beiden Fischarten Groppe (*Cottus gobio*) und Bachneunauge (*Lampetra planeri*) im Geltungsbereich bzw. unmittelbar angrenzend nicht vorkommen und indirekte Auswirkungen durch die Maßnahmen des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.
- eine Beeinträchtigung des ebenfalls im Schutzzweck genannten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche nausithous*) im Geltungsbereich bei Berücksichtigung der zweijährigen Vergrümmungsmahd im Bereich der Vorkommen des Großen Wiesenknopfs im Nordosten und Norden der Fl.Nr. 658/1 ausgeschlossen werden kann.

1.6.2 Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Bayerische Rhön“.

Das „Landschaftsschutzgebiet im Naturpark Bayerische Rhön“ schließt unmittelbar östlich des „Wiesenwegs“ sowie südlich des Weges auf der Südseite des Geltungsbereichs an.

1.6.3 Geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG

Im Untersuchungsgebiet liegen keine geschützten Feucht- oder Trockenbiotope.

1.6.4 Biotope der Bayerischen Biotopkartierung

In der Umgebung des Geltungsbereichs liegen folgende in der Biotopkartierung des Landkreises Rhön-Grabfeld erfassten Flächen:

- Biotop X 5426-1083-002, -003 und -004: Nasswiesen und magere Mähwiesen im Streital zwischen Fladungen und Heufurt
- Biotop X 5426-1001-001: Streu zwischen Fladungen (Schlagmühle) und Heufurt
- Biotop X 5426-001: Weidengebüsch am Bahndamm südlich Bahnhof Fladungen

1.6.5 Ökokataster

Westlich der Bundesstraße B 285 liegen mehrere Flächen des Ökokatasters, die vor allem dem Neubau des Geh- und Radwegs an der B 285 zwischen Fladungen und Heufurt zuge-

ordnet sind.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche A3 liegt in einer Fläche des Ökokontos der Stadt Fladungen auf Fl.Nr. 8163 der Gemarkung Fladungen (zwischen Schwarzem Moor und Kiosk).

1.7 Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Fladungen und westlich des Streutals und ist durch landwirtschaftliche Nutzung und Feldgehölze entlang der beiden ehem. Wässergräben gekennzeichnet. Im Westen des Geltungsbereichs verlaufen die Bundesstraße B 285 und die Museumsbahn, im Nordwesten liegen Gewerbegebiete von Fladungen und der Bauhof und schließlich der Bahnhof und das Gelände des Freilandmuseums.

Im Süden schließt ein landwirtschaftliches Anwesen mit umgebenden Feldgehölzen und Baumreihen sowie ein weiterer Obstgarten an.

Der Ostteil des Geltungsbereichs und die Flächen bis zur Streuaue werden ackerbaulich genutzt, Kleinstrukturen fehlen dort.

Es handelt sich um typische dörfliche Ortsrandstrukturen und mäßig mit Kleinstrukturen durchsetzte landwirtschaftliche Fluren.

1.8 Sonstige Schutzgüter

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: Bayern-Viewer Denkmal, Stand 5/2024).

2 Eingriffssituation

2.1 Geplantes Vorhaben

Die Stadt Fladungen beabsichtigt, eine 7.825 m² große Fläche auf den Fl.Nrn. 658/1, 659/1 (TF), 661, 662, 684/1 und 690/4 (TF) der Gemarkung Fladungen als

- Sondergebiet „Erholung“ nach § 10 BauNVO, Zweckbestimmung „Freizeitunterkünfte“ mit einer GRZ 0,3 auf 5.293 m²,
- Sondergebiet „Erholung“ nach § 10 BauNVO, Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ mit einer GRZ 0,7 auf 1.408 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („landwirtschaftlicher Weg“) – Bestand - mit 327 m²
- Private Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB, die gleichzeitig auch Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind (§ 9(1) 25 b) BauGB) mit 797 m²

festzusetzen.

Weiterhin werden zwei externe Ausgleichsflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und mit 1.670 m² bzw. 1.400 m², insgesamt also 3.070 m² sowie eine 455 m² große Fläche des Ökokontos der Stadt Fladungen incl. Zinsen diesem Bebauungsplan zugeordnet.

2.2 Eingriffe

Mit der geplanten Ausweisung als Sondergebiet „Erholung“ sind Veränderungen der Art und Nutzung von Grundflächen verbunden, die als Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gewertet werden müssen.

Durch die Überbauung und Versiegelung wird das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser betroffen, weil Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt verloren gehen.

Im Bereich der privaten Grünflächen sind gegenüber der derzeitigen Ackernutzung keine Eingriffe zu erwarten.

Der vorhandene landwirtschaftliche Weg (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) bleibt unverändert, wird aber als rückwärtige Erschließung in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.3 Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung

Eine Reihe von Überlegungen und Maßnahmen gestatten es, die Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung insbesondere hinsichtlich ihrer Reichweite zu verringern.

2.3.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima sowie Tiere und Pflanzen

- Keine zusätzliche Versiegelung da die vorhandene Erschließung von den Wegen im Osten (Wiesenweg), Süden (Fl.Nr. 663 und 679/1) und Westen (Fl.Nr. 684/1) mitgenutzt werden kann.
- Die vorhandenen Wege im Osten, Süden und Westen außerhalb des Geltungsbereichs bleiben auch weiterhin erhalten.
- Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen sind diese gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen, damit eine Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann.
- Zweijährige Vergrümmungsmahd für die beiden potenziell vorkommenden Wiesenknopf-Ameisenbläulingsarten, falls Erdarbeiten im Bereich der Vorkommen des Großen Wiesenknopfs vorgesehen sind.
- Erhalt der vorhandenen Obstbäume innerhalb der Sondergebietsfläche
- Ein ggf. vorgesehener Zaun wird in Bodennähe so gestaltet, dass Kleintiere ungehindert passieren können.
- Pflanzlisten mit heimischen Straucharten als Vorgabe für die Eingrünung und die Ausgleichsflächen
- Die Versiegelung von Wegen und Stellplätzen wird auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt. Es sind überwiegend versickerungsgünstige Befestigungen vorgesehen.
- Festsetzungen zur schadlosen Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser
- Möglichkeit für die Anlage von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen

2.3.2 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. des Landschaftsbildes

- Die notwendige Mindestdurchgrünung des Sondergebietes Erholung ist durch die Festlegung einer GRZ von 0,3 im Westen und 0,7 im Osten mit zusätzlichen Festsetzungen zu Baumpflanzungen gewährleistet.
- Mit der Anpflanzung von Einzelbäumen und Landschaftshecken, vor allem im Osten wird die Einbindung in das Landschaftsbild mit ortsrandtypischen Strukturen möglich.
- Begrenzung der Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzung einer Vollzugsfrist zur Herstellung der Eingrünungsmaßnahmen

3 Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG

3.1 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs

Bei den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen handelt es sich um Eingriffe im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG, nämlich um „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (...), die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Boden

Durch das Vorhaben werden weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch–bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen; es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten.

Wasser

Da durch das Vorhaben weder Wasserschutzgebiete, amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten. Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und unregelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

Anfallendes Niederschlagswasser ist schadlos abzuleiten.

Klima und Luft

Durch die (geringfügige) Bebauung im Geltungsbereich wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Durch das Vorhaben werden keine Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion oder für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ zu erwarten sind.

Der Erhalt der vorhandenen Gehölze, der vergleichsweise geringe Versiegelungsgrad und die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge tragen dazu bei, dass sich die Flächen möglichst wenig aufheizen. Ebenso dient die Zulassung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen dem Klimaschutz.

Arten und Lebensräume

Die Fläche des geplanten Sondergebietes ist derzeit im Westen als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, im Osten als Acker einzustufen. Im Kernbereich ist ein Gehölzbestand am ehem. Wässergraben auf einer Strecke von ca. 20 m betroffen.

Der Geltungsbereich hat hinsichtlich streng geschützter Tier oder Pflanzenarten Bedeutung für die potenziell vorkommenden Wiesenknopf-Ameisenbläulingsarten sowie für gehölzbrütende Vogelarten.

Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Fladungen, in der Umgebung finden sich typische Ortsrandstrukturen und Kleinstrukturen der Kulturlandschaft, im Westen auch Verkehrswege und Gewerbeflächen.

Mit der vorgesehenen Pflanzung von Einzelbäumen zur Durchgrünung und landschaftlichen Einbindung der Stellplätze mit ortsrantypischen Elemente kann der Charakter des Landschaftsbildes erhalten bleiben.

Vorhandene Spazierwege bleiben unverändert erhalten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bodendenkmale.

3.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

Dabei wird jedoch bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der tatsächliche Wert des Biotop- und Nutzungstyps (BNT) gemäß Kompensationsverordnung in Wertpunkten (WP) angewandt, da es sich fast ausschließlich um Ackerflächen (A11) bzw. mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211) handelt. Die Anwendung des Mittelwerts von 3 Wertpunkten für die Flächen des Biotopwerts 1 bzw. des Mittelwerts von 8 Wertpunkten für die Flächen des Biotopwerts 2 würde zu einem um ein Drittel erhöhten Kompensationsbedarf führen.

Bei der Ermittlung des Beeinträchtigungsfaktors wird gemäß Leitfaden der Beeinträchtigungsfaktor der GRZ mit 0,3 im Westen bzw. 0,7 im Osten angesetzt.

Eingriffsrelevant ist die Ausweisung der beiden Sondergebietsflächen.

Kein Kompensationsbedarf ergibt sich für die Festsetzung der privaten Grünflächen sowie der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche (landwirtschaftlicher Weg), da dieser unverändert im Bestand erhalten bleibt.

Der Kompensationsumfang ermittelt sich deshalb wie folgt:

Ausgangsbestand	Wertpunkte (WP)	Festsetzung	Fläche (m ²)	Beeintr. faktor (GRZ)	Erfordernis (WP)
Acker (A11)	2	SO-Gebiet „Erholung“, GRZ 0,7	1.408 m ²	0,7	1.971
		SO-Gebiet „Erholung“, GRZ 0,3	757 m ²	0,3	454
		Private Grünfläche	797 m ²	Kein Eingriff	0
Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211)	6	SO-Gebiet „Erholung“, GRZ 0,3	4.479 m ²	0,3	8.062
Feldgehölz, mittlere Ausprägung (B212)	10	SO-Gebiet „Erholung“, GRZ 0,3	57 m ²	0,3	171
Grünweg (V33)	2	Öffentliche Verkehrsfläche	327 m ²	Kein Eingriff	0
Summe für den Bebauungsplan SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“			7.825 m²		10.658 WP

3.3 Ausgleichsflächenkonzeption

Für das Ausgleichserfordernis von 10.658 Wertpunkten für den Bebauungsplan SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ werden **folgende Kompensationsflächen sowie eine Teilfläche aus dem Ökokonto der Stadt Fladungen** vorgesehen:

Maßnahme	Ausgangsbestand		Zielbestand		Aufwertung	Fläche (m ²)	Kompensation in WP
	BNT	WP	BNT	WP			
A1: Anlage einer Obstwiese auf Fl.Nr. 7758 Gemarkung Fladungen (Richtung Hohe Straße Sands)	G211	6	B432	10	4	1.670	6.680
A2: Extensivierung der nördlichen Teilfläche Richtung Dörrbachgraben (Fl.Nr. 2809, Gemarkung Fladungen)	G211	6	G212	8	2	1.400	2.800
Fl.Nr. 8163 der Gemarkung Fladungen (zwischen Schwarzem Moor und Kiosk), Teilfläche mit 455 m ² Zzgl. 30 % Verzinsung (für insgesamt 10 Jahre)					2	455	910 Zzgl. 273
Summe der vorgesehenen Kompensationsflächen für den Bebauungsplan „SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“						3.525	10.663

Dies bedeutet, dass der Ausgleich für den Bebauungsplan SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ der Stadt Fladungen innerhalb des Bebauungsplans mit der Zuordnung von zwei externen Ausgleichsflächen sowie einer Ökointofläche der Stadt Fladungen einschl. der Verzinsung realisiert werden kann.

3.4 Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen

3.4.1 Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Artenschutzrechtliche Maßnahmen (Festsetzung 11)

Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen, damit eine Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen (Festsetzung 11.1).

Sollten Bodenarbeiten im Bereich der Vorkommen des Großen Wiesenknopfs im Nordosten und Norden der Fl.Nr. 658/1 vorgesehen werden, so ist eine zweijährige Vergrümmungsmahd für die beiden potenziell vorkommenden Wiesenknopf-Ameisenbläulingsarten vor Beginn dieser Erdarbeiten durchzuführen. Diese Mahd erfolgt ab Ende Juni bis Ende August, so oft wie erforderlich, um zu vermeiden, dass der Große Wiesenknopf zur Blüte kommt. Dann können die Bauarbeiten ab Mitte August des zweiten Jahres durchgeführt werden (Festsetzung 11.2).

Zeitlicher Ablauf und Vollzug (Festsetzung 10)

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Erschließungsarbeiten herzustellen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen.

Die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach der Errichtung des Wohnmobilstellplatzes herzustellen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen.

Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.

3.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich für den Naturhaushalt

Auf der Fl.Nr. 7751 der Gemarkung Fladungen mit 1.670 m² (Ausgleichsfläche A1) und der nördlichen Teilfläche der Fl.Nr. 2809 der Gemarkung Fladungen mit 1.400 m² (Ausgleichsfläche A2) sind folgende Maßnahmen gemäß der Planerischen Festsetzungen vorgesehen:

Ausgleichsmaßnahme A1: Anlage einer Streuobstwiese mit (Wild-)Obstbaumhochstämmen gemäß Pflanzenvorschlagsliste A im Abstand von 15 m zueinander und ca. 5 m von der nördlichen Grundstücksgrenze

Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen: Hochstämmen: Hochstamm 2 x v., STU 8-10

Pflanzenvorschlagsliste A

Wildobstbäume (Vorkommensgebiet 4.1 Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region):

Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

sowie Obstbaumhochstämme in regionalen Sorten

Apfelsorten: Berlepsch, Bitterfelder Bohnapfel, Boskoop, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Goldrenette von Blenheim, Retina, Roter Eiserapfel, Ontario

Birnensorten: Bayerische Weinbirne, Clapps Liebling, Conference, Oberösterreichische Weinbirne Wasserbirne

Kirschensorten: Burlat, Königskirsche, Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Weichsel

Pflaumen- und Zwetschgensorten: Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy

Die bestehende Wiese unter den Obstbäumen wird zukünftig extensiv gepflegt und mindestens 1 x jährlich ab dem 15.06. gemäht (incl. Mähgutabfuhr), ein zweiter Mäh- oder Beweidungstermin ist ab Anfang August möglich.

Auf Düngung und Herbizideinsatz ist auf der Ausgleichsfläche zu verzichten.

Ausgleichsmaßnahme A2: Extensivierung der Wiesennutzung

Die bestehende Wiese auf der nördlichen Teilfläche der Fl.Nr. 2809 der Gemarkung Fladungen mit 1.400 m² wird zukünftig extensiv gepflegt und mindestens 1 x jährlich ab dem 15.06. gemäht (incl. Mähgutabfuhr), ein zweiter Mäh- oder Beweidungstermin ist ab Anfang August möglich. Vorhandene Lesesteine bleiben als Strukturen erhalten.

Auf Düngung und Herbizideinsatz ist auf der Ausgleichsfläche zu verzichten.

Ausgleichsmaßnahme A3: Fläche vom Ökokonto der Stadt Fladungen

Dem Eingriff wird eine 455 m² große Teilfläche auf Fl.Nr. 8163 der Gemarkung Fladungen zwischen Schwarzem Moor und Kiosk westlich der Hochrhönstraße zugeordnet.

Diese Fläche mit dem dort vorgesehenen Nutzungsverzicht und der natürlichen Sukzession ist bereits in das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als "Ökokonto Kernzone Fladungen" mit Datum vom 15.04.2013 eingestellt.

Sie wurde zwischenzeitlich mit 3 % pro Jahr verzinst, insgesamt ist eine Verzinsung von 30 % (mit dem Nutzungsverzicht seit 2013 beginnt die Verzinsung über maximal 10 Jahre) erreicht. Somit ergeben sich weitere 273 Wertpunkte als Zinsen für diese Fläche.



Ausschnitt aus FIS-Natur Oline /FIN-Web) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mit den Flächen des Ökoflächenkatasters (orange Schraffur), Stand 22.07.2025. Rot umrandet der Teilbereich der FI.Nr. 8163

3.4.3 Maßnahmen zur Eingrünung und zur Einbindung in das Landschaftsbild

Auf der Nord- und Südseite des Wohnmobilstellplatzes ist die Pflanzung von 10 Laubbäumen gemäß Pflanzenvorschlagsliste C mit einem Abstand von 4 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze vorgesehen.

Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen: Hochstamm 2 x v., STU 10-12

Pflanzenvorschlagsliste C

Pflanzung von Hochstämmen von Laub- und Wildobstbäumen

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

sowie von Obstbaumhochstämmen der Pflanzenvorschlagsliste A

Auf einen möglichst hohen Kronenansatz ist wegen der unmittelbar benachbarten Wohnmobilstellplätze zu achten.

Zwischen den Wohnmobilstellplätzen werden auf dem 3 m breiten Streifen abschnittsweise **einreihige Landschaftshecken** mit heimischen Straucharten gemäß Pflanzenvorschlagsliste B gepflanzt.

Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen: Strauch, 2 x v., Höhe 60 - 100 cm,

Pflanzeraster: ca. 1,00 m Abstand der Reihen, ca. 1,00 m bis 1,50 m Abstand in der Reihe

Dabei werden ausschließlich heimische Straucharten (Vorkommensgebiet 4.1 Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region)vorgesehen

Pflanzenvorschlagsliste B:

Pflanzung von Landschaftshecken

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa eglanteria	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Erhalt von Einzelbäumen:

Die 3 Obstbäume im Westen der Fl.Nr. 658/1 werden als zum Erhalt festgesetzt. Sie sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

4 Angaben zum Artenschutz für den Bebauungsplan SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ (saP)

Die im Bebauungsplan SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ der Stadt Fladungen vorgesehene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets hat möglicherweise Auswirkungen auf geschützte Tiere und Pflanzen.

In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die ggf. erforderlichen naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Fachliteratur mit Verbreitungskarten (vgl. Literaturverzeichnis)
- Eigene Erkenntnisse im Zuge der Ortsbegehungen mit einer Potenzialabschätzung

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 Az.: G7-4021.1-2-3 stützen sich auf die Arbeitshilfe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand 4/2022).

Die (potenziell) betroffenen planungsrelevanten Arten wurden anhand der Online-Abfrage zu saP-relevanten Arten für den Landkreis Rhön-Grabfeld ermittelt und anhand der im Planungsraum und dem unmittelbar anschließenden Wirkraum vorkommenden Haupt-Lebensraumtypen (Agrarlebensräume sowie Hecken und Gehölze) weiter eingegrenzt.

4.1 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- Flächenumwandlung (Überbauung und Versiegelung des Lebensraums Acker und mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland sowie Feldgehölz)
- Benachbarungs-/ Immissionswirkungen (Lärm und Erschütterungen, Schadstoffimmissionen) während der Bauzeit

Anlagenbedingte Wirkprozesse

- Unterbrechung der Gehölzreihe auf ca. 20 m Länge für Querung zwischen den beiden Sondergebietsflächen (Trenneffekt, der aber überwindbar ist)

Betriebsbedingte Wirkprozesse

Störung durch eher ruhige Freizeitnutzungen

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung

Die allgemeinen Vorkehrungen zur Vermeidung (siehe Kap. 2.3) aus der Eingriffsregelung heraus tragen auch dazu bei, Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden u.a. durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen, damit eine Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen (Siehe Festsetzung 11.1).
- Sollten Bodenarbeiten im Bereich der Vorkommen des Großen Wiesenknopfs im Nordosten und Norden der Fl.Nr. 658/1 vorgesehen werden, so ist eine zweijährige

Vergrümmungsmahd für die beiden potenziell vorkommenden Wiesenknopf-Ameisenbläulingsarten vor Beginn dieser Erdarbeiten durchzuführen. Diese Mahd erfolgt ab Ende Juni bis Ende August, so oft wie erforderlich, um zu vermeiden, dass der Große Wiesenknopf zur Blüte kommt. Dann können die Bauarbeiten ab Mitte August des zweiten Jahres durchgeführt werden (Siehe Festsetzung 11.1).

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Zusätzlich zu den oben genannten Maßnahmen werden keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt.

4.3 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

4.3.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Bei den Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL, liegt das bayerische Verbreitungsgebiet entweder nicht im Wirkraum oder es kommt kein erforderlicher Lebensraum im relevanten Wirkraum vor (Dicke Trespe, Europäischer Frauenschuh, Sumpf-Siegwurz, Sand-Silberscharte, Prächtiger Dünnfarn).

Das Schädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher mangels relevanter Vorkommen nicht einschlägig.

4.3.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot:

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben genannter Tötung (Schädigungsverbot) im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Fledermäuse

Der Geltungsbereich hat vermutlich Bedeutung als allgemeiner Jagd- und Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie Zwergfledermaus oder Langohren und dient mit den Gehölzstrukturen an den Gräben möglicherweise als randliche Leitstruktur westlich außerhalb des Streutals für Fledermäuse auf ihrem Weg aus Quartieren im Siedlungsbereich zu ihren Jagdgebieten in Wäldern und dem Streutal.

Quartiere der verschiedenen, im Untersuchungsgebiet möglicherweise vorkommenden Fledermäuse liegen in der Regel an bzw. in Gebäuden sowie in größeren Baumhöhlen oder in Rinden- und Spaltenverstecken. Habitatbäume, die sich als Quartiere für Fledermäuse eignen, liegen nicht im Geltungsbereich.

Der unmittelbare Eingriffsbereich wird von den potenziell zu erwartenden Fledermausarten als Transferhabitat und sporadischer Nahrungslebensraum auch weiterhin nutzbar bleiben.

Für die Fledermausarten, die in der Umgebung des Untersuchungsgebiets vorkommen, ist kein Tatbestand eines Schädigungs- oder Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG erfüllt.

Zauneidechse

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist im Geltungsbereich aufgrund der Lebensraumausstattung auszuschließen. Geeignete Lebensräume mit offenen Bodenflächen als Sonnenplätzen und Flächen mit lockerem, gut grabfähigem Substrat für eine Eiablage sind nicht vorhanden.

Wiesenkнопf-Ameisenbläulinge

Der Große Wiesenkнопf (*Sanguisorba officinalis*) als Eiablage- und Raupenfutterpflanze für die beiden Wiesenkнопf-Ameisenbläulingsarten kommt im Geltungsbereich auf Fl.Nr. 658/1 vor allem in den nördlichen Gehölzrandbereichen zerstreut vor, so dass dort ein bodenständiges Vorkommen der beiden Schmetterlingsarten denkbar ist, obwohl zur optimalen Flugzeit am 14.08.2024 weder Imagines noch Eier oder Raupen trotz gezielter Nachsuche beobachtet werden konnten.

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Um zu vermeiden, dass möglicherweise Individuen (v.a. Eier, Raupen und Puppen) im Zuge von Bodenarbeiten auf Fl.Nr. 658/1 zu Schaden kommen, wird eine Vermeidungsmaßnahme durchgeführt (siehe Festsetzung 11.2):

Diese wird vor Beginn der Erdarbeiten durchgeführt. Diese Mahd erfolgt ab Ende Juni bis Ende August, so oft wie erforderlich, um zu vermeiden, dass der Große Wiesenknopf zur Blüte kommt. Dann können die Bauarbeiten ab Mitte August des zweiten Jahres durchgeführt werden.

Die Durchführung der zweijährigen Vergrämungsmahd ist aufgrund der Zweijährigkeit der Population der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge notwendig, damit sicher ausgeschlossen werden kann, dass noch Individuen (Eier, Raupen, Puppen) im Boden vorhanden sind. Eine erneute Eiablage oder Raupenentwicklung ist wg. der Vergrämungsmahd ausgeschlossen.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Der vergleichsweise kleinflächige Verlust von Nahrungslebensräumen führt zu keiner erheblichen Störung der Populationen der beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulinge, Ausweichlebensräume mit Nektarpflanzen finden sich auf den angrenzenden, nicht von Bodenarbeiten betroffenen Wiesenflächen sowie in den extensiv genutzten Wiesen im Streutal.

Für die beiden Tagfalter Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist unter Berücksichtigung dieser vorgesehenen Vermeidungsmaßnahme der Vergrämungsmahd deshalb **kein Tatbestand eines Schädigungs- oder Störungsverbots** nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG erfüllt.

4.4 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot:

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben genannter Tötung (Schädigungsverbot) im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Bodenbrütende Vogelarten

Der Geltungsbereich hat voraussichtlich nachgeordnete Bedeutung als (Nahrungs-

)Lebensraum von bodenbrütenden Vogelarten (ggf. Feldlerche oder Schafstelze). Die Feldgehölze entlang der Gräben, die Gebäude im Süden und die Gebäude, Gehölzstrukturen und Einzelbäume im Westen wirken als Sichtkulissen und Ansetzwaren für Greifvögel, so dass die Bodenbrüter hier in der Regel einen Abstand von ca. 30 – 50 m mit ihren Brutrevieren einhalten, also sehr wahrscheinlich nur außerhalb des Geltungsbereichs brüten.

Eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten wird deshalb ausgeschlossen, so dass für die bodenbrütenden Vogelarten kein Tatbestand eines Schädigungs- oder Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG erfüllt ist.

Heckenbrütende Vogelarten

In den Gehölzstrukturen am Rand bzw. außerhalb des Geltungsbereichs sind v.a. weit verbreitete, ungefährdete Arten des Offenlandes wie Mönchsgrasmücke, Heckenbraunelle, Fitis, Kohlmeise, Blaumeise etc. zu erwarten.

Falls im Zuge der Baumaßnahmen (z.B. im Bereich von Zuwegungen) Rodungen bzw. Rückschnittmaßnahmen erforderlich sind, so sind diese gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen, damit eine Störung der Reviere gehölzbrütender Vogelarten einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist mit keiner erheblichen Störung der Populationen der jeweiligen Arten zu rechnen.

Für die heckenbrütenden Vogelarten ist kein Tatbestand eines Schädigungs- oder Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG erfüllt, wenn die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit erfolgt.

4.5 Gutachterliches Fazit

Die geplanten Maßnahmen des Bebauungsplanes SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ der Stadt Fladungen haben möglicherweise Auswirkungen auf streng geschützte Tiere und Pflanzen.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich durch den Bebauungsplan SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ der Stadt Fladungen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Änderung BNatSchG, wenn

- im Zuge der Baumaßnahmen erforderliche Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchgeführt werden, damit eine Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen (Siehe Festsetzung 11.1).
- Sollten Bodenarbeiten im Bereich der Vorkommen des Großen Wiesenknopfs im Nordosten und Norden der Fl.Nr. 658/1 vorgesehen werden, so ist eine zweijährige Vergrümmungsmahd für die beiden potenziell vorkommenden Wiesenknopf-

Ameisenbläulingsarten vor Beginn dieser Erdarbeiten durchzuführen. Diese Mahd erfolgt ab Ende Juni bis Ende August, so oft wie erforderlich, um zu vermeiden, dass der Große Wiesenknopf zur Blüte kommt. Dann können die Bauarbeiten ab Mitte August des zweiten Jahres durchgeführt werden (Siehe Festsetzung 11.2).

Aufgestellt: 29.09.2025

Miriam Glanz
Landschaftsarchitektin

C Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Fladungen möchte einem Projektentwickler im Südosten des Stadtgebietes zwischen Bahnlinie und Streuau die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Erholungsfläche mit Freizeitunterkünften als Übernachtungsangeboten und Wohnmobilstellplätzen einschl. Funktionsgebäude schaffen.

Dort ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Erholung“ gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeitunterkünfte“ bzw. „Wohnmobilstellplatz“, einer privaten Grünfläche sowie von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, landwirtschaftlicher Weg für eine Pflegezufahrt vorgesehen.

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs erfolgt von Nordwesten von der Verlängerung der Bahnhofstraße bzw. von Norden über den Auweg und den auf der Ostseite des Geltungsbereichs vorhandenen asphaltbefestigten Weg auf Fl.Nr. 632.

Von dort erfolgt die Zufahrt in den Teilbereich des Wohnmobilstellplatzes. In der Fortsetzung wird über den in Ost-West-Richtung verlaufenden Weg auf der Südseite des Geltungsbereichs (Fl.Nr. 663) der Bereich der Freizeitunterkünfte und das Funktionsgebäude erschlossen. Dort sind auch die Stellplatzflächen für die Freizeitunterkünfte angeordnet.

Eine Pflegezufahrt für den westlichen Teilbereich ist vom öffentlichen Weg Fl.Nr. 663 und 684/1 vorgesehen (Bestand). Der notwendige Stichweg auf Fl.Nr. 684/1 wird als öffentliche Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung, landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen.

Die Stadt Fladungen beabsichtigt, eine 7.825 m² große Fläche am südöstlichen Ortsrand von Fladungen auf den Fl.Nrn. 658/1, 659/1 (TF), 661, 662, 684/1 und 690/4 (TF). der Gemarkung Fladungen als

- Sondergebiet „Erholung“ nach § 10 BauNVO, Zweckbestimmung „Freizeitunterkünfte“ mit einer GRZ 0,3 auf 5.293 m²,
- Sondergebiet „Erholung“ nach § 10 BauNVO, Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ mit einer GRZ 0,7 auf 1.408 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („landwirtschaftlicher Weg“) – Bestand - mit 327 m²
- Private Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB, die gleichzeitig auch Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind (§ 9(1) 25 b) BauGB) mit 797 m²

festzusetzen.

Weiterhin werden zwei externe Ausgleichsflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und mit 1.670 m² bzw. 1.400 m², insgesamt also 3.070 m² sowie eine 455 m² große Fläche des Ökokontos der Stadt Fladungen auf Fl.Nr. 8163 der Gemarkung Fladungen incl. Zinsen diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Unmittelbar südlich und östlich des Geltungsbereichs verlaufen landwirtschaftliche Wege (Fl.Nr. 663 und 632), an die als Acker oder Grünland genutzte Flächen anschließen.

Auf Fl.Nr. 659/1 und 690/4 befindet sich jeweils ein Trockengraben des früheren Systems von Wässerwiesen. Diese Trockengräben werden von einem Gehölzbewuchs aus Zwetschgenwildlingen und weiteren Straucharten sowie einzelnen Obstbäumen begleitet.

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich in ca. 65 m Entfernung von dem Sondergebiet „Freizeitunterkünfte“ die Museumsbahn (ehemalige Bahnlinie Fladungen-Mellrichstadt) und westlich davon in ca. 90 m Entfernung von dem Sondergebiet „Freizeitunterkünfte“ die Bundesstraße B 285 (Mellrichstadt-Landesgrenze). Westlich der Straße befinden sich Gewerbeflächen und ein Sondergebiet eines Einkaufsmarktes.

Nordwestlich liegt der Bauhof des Freilandmuseums, ca. 275 m entfernt der Bahnhof der Museumsbahn und in 400 m Entfernung das Freilandmuseum.

Im Osten liegt in ca. 130 m Entfernung die Streu.

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

Das Plangebiet liegt laut Regionalplan der Region Main-Rhön (3) Regionaler Planungsverband, 2008 sowie Fortschreibung 10/2022) in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf, Fladungen ist als Grundzentrum eingestuft.

Der Geltungsbereich liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, das dort – abweichend von der Grenze des Landschaftsschutzgebietes - bis an die Museumsbahn nach Westen und an das Gelände des Freilandmuseums im Norden reicht.

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Fladungen einschl. einschl. der 3. Änderung vom 16.12.2020 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan muss deshalb für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ in seiner Darstellung in ein Sondergebiet Erholung angepasst werden.

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

2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Der geologische Untergrund im Untersuchungsgebiet sind pleistozäne polygenetische Talfüllungen mit Lehm und Sand, die über den darunterliegenden Gesteinen abgelagert wurden.

Auf diesen Ausgangsgesteinen haben sich fast ausschließlich Rendzinen entwickelt. Erst weiter östlich außerhalb des Geltungsbereichs schließen sich grundwasserbeeinflusste Böden (Gleye) an.

Prognose

Mit der Versiegelung bislang unversiegelter landwirtschaftlicher Flächen wird eine höhere Versiegelung in Teilen des Geltungsbereichs möglich. Aufgrund der geringen Flächengröße (betroffen sind ca. 0,5293 ha bzw. 0,1408 ha, die aufgrund der GRZ von 0,3 bzw. 0,7 nur

teilweise versiegelt werden können) führt dies nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Die Nutzung der bestehenden Erschließung sowie die Verwendung versickerungsgünstiger Befestigungen auf den überwiegenden Flächen für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze verringern die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt weiter.

Durch das Vorhaben werden weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch–bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen; es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten.

Insgesamt ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.2 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

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

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 7° C, die mittleren jährlichen Niederschlagssummen liegen bei ca. 550 mm – 600 mm. Vorherrschende Windrichtung ist West.

Kleinklimatisch gesehen liegt der Geltungsbereich am flach ostexponierten Hang zur Talmulde der Streu, die eine Kaltluftabflussbahn in Richtung Südost darstellt.

Prognose

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Belangen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen: Als Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, also dem vorbeugenden Klimaschutz dienen, sind

- der Erhalt der vorhandenen Gehölze,
- die Zulassung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen und
- der vergleichsweise geringe Versiegelungsgrad und die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge zu nennen. Sie tragen dazu bei, dass sich die Flächen möglichst wenig aufheizen.

Als Maßnahme, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (anpassender Klimaschutz), ist die Lage außerhalb des Überschwemmungsbereichs von Gewässern bzw. außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen zu betrachten.

Durch die (geringfügige) Bebauung im Geltungsbereich wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Durch das Vorhaben werden keine Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion oder für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ zu erwarten sind.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Vorfluter des Gebietes sind die beiden nicht dauerhaft wasserführenden ehemaligen Mühl- bzw. Wässergräben auf den Fl.Nrn 690/4 und 659/1, die zunächst nach Süden (Fl.Nr. 690) und dann nach Osten verlaufen, um in die Streu zu münden.

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht betroffen.

Heilquellenschutzgebiete, Wasserschutzgebiete und aktuelle Grundwassernutzungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Prognose

Mit der Versiegelung bislang unversiegelter landwirtschaftlicher Flächen wird eine höhere Versiegelung in Teilen des Geltungsbereichs möglich. Aufgrund der geringen Flächengröße (betroffen sind ca. 0,5293 ha bzw. 0,1408 ha, die aufgrund der GRZ von 0,3 bzw. 0,7 nur teilweise versiegelt werden können) führt dies nicht zu erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt.

Festsetzungen zur schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser werden getroffen.

Etwa 130 Meter östlich des Geltungsbereiches verläuft die Streu. Es sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Oberflächengewässer zu erwarten.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Der östliche Geltungsbereich ist derzeit als Ackerfläche (A11 – Kürzel gemäß Bayerische Kompensationsverordnung) einzustufen, der westliche als mäßig extensiv genutzte artenarme Grünlandfläche (G211).

Entlang der beiden ehemaligen Wässergräben sind innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereichs Gehölzbestände mit Zwetschgenwildlingen und einzelnen Obstbäumen vorhanden. In der Grabenmulde findet sich eine ruderale Gras- und Krautflur mit einem hohen Anteil an Brennesseln (K11).

Im Südwesten ist auf Fl. Nr. 684/1 ein Grünweg (V33) vorhanden.

Außerhalb des Geltungsbereichs schließt im Süden ein Schotterweg mit begleitenden Gras- und Krautfluren an, die als Wegbegleitgrün (V51) eingestuft werden.

Im Westen verläuft ein Grünweg. Im Norden und Nordosten liegen Ackerflächen. Der Weg auf Fl.Nr. 632 ist asphaltiert (V31).

Aus dem Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung liegen keine Hinweise auf Vorkommen von seltenen Tierarten aus der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vor.

Der Geltungsbereich hat voraussichtlich nachgeordnete Bedeutung als (Nahrungs-)Lebensraum von bodenbrütenden Vogelarten (ggf. Feldlerche oder Schafstelze). Die Feldgehölze entlang der Gräben, die Gebäude im Süden und die Gebäude, Gehölzstrukturen und Einzelbäume im Westen wirken als Sichtkulissen und Ansitzwarten für Greifvögel, so dass die Bodenbrüter hier in der Regel einen Abstand von ca. 30 – 50 m mit ihren Brutrevieren einhalten, also sehr wahrscheinlich nur außerhalb des Geltungsbereichs brüten.

In den Gehölzstrukturen am Rand bzw. außerhalb des Geltungsbereichs sind v.a. weit verbreitete, ungefährdete Arten des Offenlandes zu erwarten.

Der Geltungsbereich hat darüber hinaus voraussichtlich Bedeutung als allgemeiner Jagd- und Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie Zwergfledermaus oder Langohren und dient mit den Gehölzstrukturen an den Gräben möglicherweise

als randliche Leitstruktur westlich außerhalb des Streutals für Fledermäuse auf ihrem Weg aus Quartieren im Siedlungsberiech zu ihren Jagdgebieten in Wäldern und dem Streutal.

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist im Geltungsbereich aufgrund der Lebensraumausstattung auszuschließen. Geeignete Lebensräume mit offenen Bodenflächen als Sonnenplätzen und Flächen mit lockerem, gut grabfähigem Substrat für eine Eiablage sind nicht vorhanden.

Der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) als Eiablage- und Raupenfutterpflanze für die beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulingsarten kommt im Geltungsbereich auf Fl.Nr. 658/1 vor allem in den nördlichen Gehölzrandbereichen zerstreut vor, so dass dort ein bodenständiges Vorkommen der beiden Schmetterlingsarten denkbar ist, obwohl zur optimalen Flugzeit am 14.08.2024 weder Imagines noch Eier oder Raupen trotz gezielter Nachsuche beobachtet werden konnten.

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten sind aufgrund der Biotopausstattung im Geltungsbereich auszuschließen.

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs liegen folgende Europäischen Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete oder Fauna-Flora-Habitatgebiete):

- unmittelbar östlich des Geltungsbereichs auf der Ostseite des asphaltierten Weges auf Fl.Nr. 632 („Wiesenweg“) beginnt das FFH-Gebiet DE 5527-37101 „Bachsystem der Streu mit Nebengewässern.
- Ca. 660 m westlich liegt am Kapellenberg eine Teilfläche des FFH-Gebiets DE 5527-372.01 „Trockengebiete vor der Rhön“

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Bayerische Rhön“. Das „Landschaftsschutzgebiet im Naturpark Bayerische Rhön“ schließt unmittelbar östlich des „Wiesenwegs“ sowie südlich des Weges auf der Südseite des Geltungsbereichs an.

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

Prognose

Die Fläche des geplanten Sondergebietes ist derzeit im Westen als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, im Osten als Acker einzustufen. Im Kernbereich ist ein Gehölzbestand am ehem. Wässergraben auf einer Strecke von ca. 20 m betroffen.

Dem mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriff werden insgesamt 3.070 m² Ausgleichsflächen sowie eine 455 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 8163 des Ökokontos der Stadt Fladungen incl. Zinsen zugeordnet (siehe Kap. 4.2).

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ der Stadt Fladungen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn

- Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchgeführt werden, so dass eine Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen (Siehe Festsetzung 12).
- Sollten Bodenarbeiten im Bereich der Vorkommen des Großen Wiesenknopfs im

Nordosten und Norden der Fl.Nr. 658/1 vorgesehen werden, so ist eine zweijährige Vergrümmungsmahd für die beiden potenziell vorkommenden Wiesenknopf-Ameisenbläulingsarten vor Beginn dieser Erdarbeiten durchzuführen. Diese Mahd erfolgt ab Ende Juni bis Ende August, so oft wie erforderlich, um zu vermeiden, dass der Große Wiesenknopf zur Blüte kommt. Dann können die Bauarbeiten ab Mitte August des zweiten Jahres durchgeführt werden

Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereichs und der Lage westlich des Stadtgebietes sind keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet am Kapellenberg zu erwarten.

Für das FFH-Gebiet „Bachsystem der Streu mit Nebengewässern“ werden Auswirkungen auf das Schutzgebiet unter Berücksichtigung der zweijährigen Vergrümmungsmahd im Bereich der Vorkommen des Großen Wiesenknopfs im Nordosten und Norden der Fl.Nr. 658/1 ausgeschlossen (siehe Kap. 1.6.1 und 4 in der Begründung des Grünordnungsplans Teil B).

Insgesamt sind die mit dem Bebauungsplan SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ der Stadt Fladungen verbundenen Maßnahmen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Eingriffsminimierungsmaßnahmen und der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Bestand Naherholung

Die Umgebung des Geltungsbereichs hat Bedeutung als Feierabend-/Naherholungsraum für Fladungen.

Prognose

Beeinträchtigungen vorhandener Wegebeziehungen sind mit der geplanten Erweiterung des Bebauungsplans nicht verbunden, weil die bestehenden Wege und Straßen erhalten bleiben bzw. wieder angebunden werden.

Bestand Lärmsituation

Hinsichtlich des Störungsgrades und der Schutzbedürftigkeit sind Dauer- und Reisecampingplatzgebiete einem Dorf- und Mischgebiet gleichzusetzen (OVG Lüneburg, Urteil vom 15.4.1993 - 7 K 3383/92 - ND MBL 1994, 115; VkB in Fickert/ Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, § 10 Randnummer 45). Durch die Lage im Außenbereich ist eine Verträglichkeit des Plangebietes mit der Umgebungsbebauung gegeben.

Darüber hinaus sieht die Konzeption gemeinschaftliche Einrichtungen wie Funktionsräume (Sanitäreinrichtungen, Lagerräume, Verwaltungsräume), Trinkwasserzapfstellen, Stromsäulen etc., sowie PKW-Stellplätze, die dem Platz dienen, vor.

Der Wohnmobilstellplatz wird temporär von Wohnmobilen genutzt, die in der Regel nur wenige Tage am Standort verbleiben.

Die Gäste der Freizeitunterkünfte nutzen einen zentralen Stellplatz im Süden der Anlage.

Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die vorhandene Bundesstraße B 285, die Museumsbahn sowie Gewerbegebiete westlich der Bundesstraße B 285 gegeben.

Prognose

Im Rahmen des „Bebauungsplans mit Nutzungsstaffelung SO Einzelhandel, Gewerbegebiet und Mischgebiet“ der Stadt Fladungen wurde in einer schalltechnischen Untersuchung (Dipl.

Geogr. Udo Maier, Nürnberg, 26.03.2020) eine Betrachtung der Einwirkungen durch Straßenverkehrslärm der B 285 und der Museumsbahn auf die Umgebung vorgenommen, die als Grundlage für eine weitere Abschätzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ herangezogen werden kann.

Straßenverkehr

Die schalltechnischen Berechnungen des Straßenverkehrslärms erfolgten gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90. Die Verkehrszahlen basieren auf den Zählergebnissen der amtlichen Verkehrszählung SVZ 2015.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden sowohl am Tag als auch in der Nacht nicht überschritten. Lediglich im unmittelbaren Randbereich zur Fahrbahn ist mit geringen Überschreitungen zu rechnen. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden, sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Für den betroffenen Bereich des SO-Gebietes Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ östlich der B 285 gelten die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109-1. Für diesen Teil des Geltungsbereichs, der der B 285 am nächsten liegt, wurde ein Lärmpegelbereich I mit ≥ 55 dB(A) gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 ermittelt. Zu den in den Lärmkarten dargestellten Pegelbereichen ist gem. Pkt. 4.4.5.2 (für Straßenverkehr) DIN 4109-2 ein Zuschlag von 3 dB(A) zu addieren.

Schienenverkehr

Westlich des Plangebietes verläuft parallel zur Bundesstraße B 285 die Bahnstrecke 5243 „Fladungen – Mellrichstadt“. Auf dieser Strecke verkehrt allerdings lediglich noch eine als „Rhön-Zügle“ bezeichnete Museumsbahn, die als Bestandteil des Freilandmuseums Fladungen Dampf- und Dieselzugfahrten für Besucher anbietet.

Gemäß aktuellem Fahrplan finden lediglich drei Abfahrten in der Zeit von 9.00 Uhr bis 15:00 Uhr statt. Die letzte Rückankunft erfolgt um 16:55 Uhr.

Aufgrund der geringen Anzahl an Fahrten und der geringen Fahrtgeschwindigkeiten werden die Geräuschemissionen für das Plangebiet als nicht relevant und im Vergleich zur Schallimmission der parallel verlaufenden Bundesstraße B 285 als nicht maßgeblich eingeschätzt. Auf eine detaillierte Untersuchung wurde verzichtet.

Von einer unzumutbaren Belästigung der Gäste durch den Gewerbelärm von den Gewerbeflächen westlich der Bundesstraße in Verbindung mit dem Verkehrslärm der Bundesstraße B 285 und der Museumsbahn wird nicht ausgegangen, da der Bereich durch einen Wall bereits von der Bundesstraße und den westlich davon liegenden gewerblichen Bereichen geschützt wird.

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

2.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Bestand

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Fladungen und westlich des Streutals und ist durch landwirtschaftliche Nutzung und Feldgehölze entlang der beiden ehem. Wassergräben gekennzeichnet. Im Westen des Geltungsbereichs verlaufen die Bundesstraße B 285 und die Museumsbahn, im Nordwesten liegen Gewerbegebiete von Fladungen und der Bauhof und schließlich der Bahnhof und das Gelände des Freilandmuse-

ums.

Im Süden schließt ein landwirtschaftliches Anwesen mit umgebenden Feldgehölzen und Baumreihen sowie ein weiterer Obstgarten an.

Der Ostteil des Geltungsbereichs und die Flächen bis zur Streuaue werden ackerbaulich genutzt, Kleinstrukturen fehlen dort.

Es handelt sich um typische dörfliche Ortsrandstrukturen und mäßig mit Kleinstrukturen durchsetzte landwirtschaftliche Fluren.

Prognose

Die Fläche liegt am südöstlichen Ortsrand und ist trotz der vorhandenen Gehölzkulissen aus dem Streutal teilweise einsehbar.

Mit der vorgesehenen Pflanzung von Einzelbäumen zur Durchgrünung und landschaftlichen Einbindung der Stellplätze mit ortsrantypischen Elemente kann der Charakter des Landschaftsbildes erhalten bleiben.

Insgesamt ist mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit zu rechnen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Prognose

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: BayernViewer Denkmal, Stand 05/2024).

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist mit keiner Erheblichkeit zu rechnen.

2.8 Wechselwirkungen

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

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

3 Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)

Ohne den Bebauungsplan SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ würde das geplante Vorhaben möglicherweise an anderer Stelle im Anschluss an die Siedlungsflächen von Fladungen (vermutlich im Außenbereich) realisiert.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind im Kap. 2.3 der Begründung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ ausführlich dargestellt und werden nachfolgend stichpunktartig zusammengefasst:

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima sowie Tiere und Pflanzen

- Keine zusätzliche Versiegelung da die vorhandene Erschließung von den Wegen im Osten (Wiesenweg), Süden (Fl.Nr. 663 und 679/1) und Westen (Fl.Nr. 684/1) mitgenutzt werden kann.
- Die vorhandenen Wege im Osten, Süden und Westen außerhalb des Geltungsbereichs bleiben auch weiterhin erhalten.
- Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen sind diese gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen, damit eine Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann.
- Zweijährige Vergrümmungsmahd für die beiden potenziell vorkommenden Wiesenknopf-Ameisenbläulingsarten, falls Erdarbeiten im Bereich der Vorkommen des Großen Wiesenknopfs vorgesehen sind.
- Der ggf. erforderliche Zaun wird in Bodennähe so gestaltet, dass Kleintiere ungehindert passieren können.
- Erhalt der vorhandenen Obstbäume innerhalb der Sondergebietsfläche
- Pflanzlisten mit heimischen Straucharten als Vorgabe für die Eingrünung und die Ausgleichsflächen
- Die Versiegelung von Wegen und Stellplätzen wird auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt. Es sind überwiegend versickerungsgünstige Befestigungen vorgesehen.
- Festsetzungen zur schadlosen Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser
- Möglichkeit für die Anlage von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. des Landschaftsbildes

- Die notwendige Mindestdurchgrünung des Sondergebietes Erholung ist durch die Festlegung einer GRZ von 0,3 im Westen und 0,7 im Osten mit zusätzlichen Festsetzungen zu Baumpflanzungen gewährleistet.
- Mit der Anpflanzung von Einzelbäumen und Landschaftshecken, vor allem im Osten wird die Einbindung in das Landschaftsbild mit ortsrandtypischen Strukturen möglich.
- Begrenzung der Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzung einer Vollzugsfrist zur Herstellung der Eingrünungsmaßnahmen

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Bei den mit dem Bebauungsplan SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ vorgesehenen Festsetzungen handelt es sich um Eingriffe im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG, nämlich um „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (...), die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

Für das Ausgleichserfordernis von 10.658 Wertpunkten für den Bebauungsplan SO-Gebiet

Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ werden **folgende Kompensationsflächen** vorgesehen:

- Anlage einer Streuobstwiese auf Fl.Nr. 7758, Gemarkung Fladungen (Richtung Hohe Straße Sands) mit 1.670 m²
- Extensivierung einer Wiese auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 2809, Gemarkung Fladungen (südlich Dörrbachgraben) mit 1.400 m²

Diese werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dieser Bebauungsplanerweiterung als Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 3.070 m² zugeordnet.

Weiterhin wird eine 455 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 1863 der Gemarkung Fladungen (zwischen Schwarzem Moor und Kiosk westlich der Hochrhönstraße) vom Ökokonto der Stadt Fladungen vorgesehen. Dort können incl. Verzinsung 1.183 Wertpunkte generiert werden, so dass der Eingriff ausgeglichen ist.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Standort wurde aufgrund der Verfügbarkeit und Eigentumssituation sowie der vorhandenen Verkehrserschließung und der Infrastruktur ausgewählt.

Weiterhin liegt er in fußläufiger Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und zum Freilandmuseum, so dass eine Versorgung der Übernachtungsgäste gewährleistet ist.

Alternativstandorte wurden deshalb nicht geprüft.

Hinsichtlich der Anordnung der verschiedenen Angebote einschl. Gebäude und Stellflächen wurde eine möglichst flächensparende Anordnung angestrebt. Ziel war dabei auch, Fahrzeuge aus dem westlichen Teil möglichst ganz herauszuhalten.

Der Einbindung der Gesamtmaßnahme in das Landschaftsbild kommt durch die Lage am südöstlichen Ortsrand besondere Bedeutung zu.

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021 und ist im Grünordnungsplan detailliert dargestellt.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen für den privaten Bereich erfolgt im Rahmen der hoheitlichen Aufgaben der Stadt Fladungen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Bebauungsplan SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ der Stadt Fladungen sind folgende Festsetzungen auf 7.825 m² vorgesehen:

- Sondergebiet „Erholung“ nach § 10 BauNVO, Zweckbestimmung „Freizeitunterkünfte“ mit einer GRZ 0,3 auf 5.293 m²,
- Sondergebiet „Erholung“ nach § 10 BauNVO, Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ mit einer GRZ 0,7 auf 1.408 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („landwirtschaftlicher Weg“) – Bestand - mit 327 m²
- Private Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB, die gleichzeitig auch Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind (§ 9(1) 25 b) BauGB) mit 797 m²

Weiterhin werden zwei externe Ausgleichsflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und mit 1.670 m² bzw. 1.400 m², insgesamt also 3.070 m² sowie eine 455 m² große Fläche des Ökokontos der Stadt Fladungen auf Fl.Nr. 8163 der Gemarkung Fladungen incl. Zinsen diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Mit dem Bebauungsplan SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Erholungsfläche mit Freizeitunterkünften als Übernachtungsangeboten und Wohnmobilstellplätzen einschl. Funktionsgebäude geschaffen werden.

Dadurch ergeben sich verschiedene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die nachfolgend zusammen gefasst sind:

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

Die Auswirkungen des Bebauungsplans SO-Gebiet Erholung „Freizeitunterkünfte und Wohnmobilstellplatz Grundwiesenweg“ der Stadt Fladungen und der damit verbundenen Maßnahmen sind insgesamt aufgrund der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend geringer Erheblichkeit.