

PROJEKT**Bauleitplanung Rhönmomente****INHALT****Bebauungsplan****DATUM**

24.09.2026

AUFTRAGGEBER

Markt Oberelsbach
Marktplatz 3
97656 Oberelsbach



.....
Datum / Stempel / Unterschrift

VERFASSER

HOFFMANN.SEIFERT.PARTNER
Jakobsplatz 5
97638 Mellrichstadt



.....
Unterschrift

BEBAUUNGSPLAN "RHÖNMOMENTE", GINOLFS (MARKT OBERELSBACH)



I. PLANFESTSETZUNGEN

ART und MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

SO FE
Art der baulichen Nutzung, genaue Zweckbestimmung

GR 3.000 m²
Maximale Grundflächengröße die überbaut werden darf

GF 8.500 m²
Maximale Geschossflächengröße

Anzahl der Vollgeschosse II
Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (mit Bestimmungslinie gestrichelt)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtbereich

Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung "öffentlicher Wirtschaftsweg"

VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14)

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Abwasser

GRÜNLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche (Privat-) Zweckbestimmung "Ausgleich von Eingriffen in Natur- und Landschaft"

A1, A2, A3, A3.1, A3.2

Ausgleichsfläche A1 Neuanlage von standortheimischen Heckenstrukturen (Teilfläche 1)

Ausgleichsfläche A1 Neuanlage von standortheimischen Heckenstrukturen (Teilfläche 2)

Ausgleichsfläche A1 Neuanlage von standortheimischen Heckenstrukturen (Teilfläche 3)

Ausgleichsfläche A2 Neuanlage extensiv genutzter Streuobstbestände mit standortheimischen Sorten (Teilfläche 2)

Ausgleichsfläche A3 Entwicklung von extensiven Grünlandflächen (Teilfläche 1)

Ausgleichsfläche A3 Entwicklung von extensiven Grünlandflächen (Teilfläche 2)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16)

Flächen Mit Wasserrechtlichen Festsetzungen

FLÄCHEN FÜR WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18)

Wald

Schutzwald

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

Flächen mit Bindungen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Erhaltung Ameisenhaufen

SONSTIGE ANGABEN

Flurstücke

Bestandsgebäude

Flurnummer

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 10 BauNVO)

Der Geltungsbereich soll nach Art der künftigen baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 10 BauNVO als Sondergebiet (SO, „Freizeit und Erholung“) festgesetzt werden.

Das Planungsgebiet wird wie folgt aufgeteilt:

- Sondergebiet „Baumhäuser“ (SO FE₁);
- Sondergebiet „Haupthaus/Badehaus“ (SO FE₂);
- Sondergebiet „Wiesenschalets/Sternenschalets“ (SO FE₃);
- Sondergebiet „Lehrpfad“ (SO FE₄).

Im Sondergebiet „Lehrpfad“ (SO FE₄) ist lediglich folgende Anlage/ Nutzung zulässig:
- Spielanlage (Erlebnispfad)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Im Sondergebiet „Baumhäuser“ SO FE₁ wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ) sowie auf eine Nutzungsschablone verzichtet. Die Steuerung des Nutzungsmaßes erfolgt zur Wahrung der Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) hinsichtlich bestimmt über die nachfolgenden Vorgaben zur Bauweise, zur zulässigen Anzahl der Anlagen sowie zum Schutz des Naturraums. Es sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:
- 6 Waldchalets (BGF: 45 - 60 m²; 1 Geschoss; max. Geschosshöhe: 4 m)
- 1 Wald-SPA (BGF: 39 m²; 3 Geschosse; max. Geschosshöhe: 3 m)
- 2 Ruhelräume (BGF 2 x 32 m², je 1 Geschoss; Geschosshöhe: 3 m)

Zum Schutz des Naturraums, zur Minimierung von Versiegelung und zur Vermeidung von Rodungen sind alle baulichen Anlagen zwingend in kleinteiliger Stelzenbauweise auf Stelzenfundamenten zu errichten. Es gilt ein Mindestbodenabstand von 2 m.

Im Sondergebiet „Haupthaus/Badehaus“ SO FE₂ wird die maximal überbaubare Grundfläche (GR) auf 3.000 m² und die maximale Geschossfläche (GF) auf 6.500 m² festgesetzt. Zudem wird eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von II festgesetzt.

Im Sondergebiet „Wiesenschalets/Sternenschalets“ SO FE₃ wird die maximal überbaubare Grundfläche (GR) auf 7.500 m² und die maximale Geschossfläche (GF) auf 5.000 m² festgesetzt. Zudem wird eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von II festgesetzt.

Im Sondergebiet „Lehrpfad“ SO FE₄ wird eine maximal überbaubare Grundfläche (GR) von 600 m² festgesetzt.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen.
Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen Flächen mit Bindung für Bepflanzung/Erhalt von Bäumen/Sträuchern/Gewässern, zulässig.

1.4 Verkehrsflächen und Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit dem Zusatz „öffentlicher Wirtschaftsweg“ festgesetzt.
- Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Straße „Am Basaltgarten“. Die jeweiligen Grundstückszufahrten sind in der Planzeichnung durch entsprechende Symbole (Pfeile) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB gekennzeichnet.

1.5 Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Die Energieversorgung des Plangebietes wird durch das Überlandwerk Rhön sichergestellt.
Im Geltungsbereich wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Die Fläche dient der Errichtung einer Transformatorstation zur Sicherung der örtlichen Stromversorgung des Plangebietes.

Die abwasserseitige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Dies entspricht den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wonach Niederschlagswasser und Schmutzwasser grundsätzlich getrennt zu erfassen und abzuheben sind. Gleichwohl liegt sich die geplante Entwässerung in die vorhandenen Anschlussverhältnisse westlich des Planungsgebietes ein, wo Schutz- und Niederschlagswasser bereits teilweise getrennt abgeführt werden.

Im Geltungsbereich, südwestlicher Teil des SOFE₄, wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt. Die Fläche dient der Errichtung eines temporären Standgewässers als Regenrückhalteanlage zur Starkregenvorsorge.

Konkrete Angaben zur Abwasserbeseitigung sind dem Entwässerungskonzept (Anlage 1) zu entnehmen.

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Auf diesen Flächen wird der erforderliche Kompensationsbedarf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. Kap. 3.4) erbracht.

1.7 Flächen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- Zum Erhalt der ökologisch wertvollen Gehölzbestände sind die im Geltungsbereich vorhandenen Heckenstrukturen und Waldfflächen (s. Kap. 2.1.1.8) mit einer Erhaltungsfestsetzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) überlagert. Diese Festsetzung dient der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V6 (s. Kap. 3.3).
- In die in Kapitel 2.1.1.6 festgesetzten privaten Grünflächen dienen dazu, den naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf auszugleichen. Aus diesem Grund sind diese Bereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit der Planlinie „Flächen mit Bindungen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ überlagert.

3. Gemäß den zeichnerischen Darstellungen in der Planzeichnung befindet sich am Südrand der nördlichen Hecke, innerhalb des Vorhabensgebiets, ein Ameisenhaufen (Formica pratensis). Der Ameisenhaufen ist als solcher zu erhalten und von baulichen Maßnahmen auszusparen. Diese Festsetzung dient der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V5 (s. Kap. 3.3).

- Zum Schutz der innerhalb des Geltungsbereiches vorkommenden Waldfflächen sowie angrenzender Grünflächen vor Funkenflug sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit Festbrennstofffeuerstätten (z. B. Holzöfen, Kamine) wirksame technische Vorkehrungen zur Funkenflugminderung (z. B. durch den Einbau von zertifizierten Funkenfangesieben oder Prallblechen) den Anlageneigenen zu treffen. Alternativ ist auf die Errichtung von Feuerstätten für feste Brennstoffe zu verzichten. Diese Festsetzung dient der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V7 (s. Kap. 3.3).

1.8 Flächen für den Wald

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Waldfflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 festgesetzt. Bei der im westlichen Teil gelegenen Waldfäche ist die Schutzwaldseigenschaft nach Art.10 Abs.1, Ziff. 2 und 3, nach dem BayWaldG gegeben. Daher ist die Waldfäche mit der Zweckbestimmung „Schutzwald“ versehen.

1.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB werden Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses festgesetzt. Die Fläche umfasst den Unterlauf eines zeitweise wasserführenden, namenlosen Gewässers III. Ordnung. Die genaue räumliche Abgrenzung des Unterlaufes erfolgt ausschließlich über die zeichnerischen Festsetzungen. Auf eine metrische Breitenangabe wird verzichtet, da dies aufgrund der tatsächlichen topographischen Verhältnisse nicht sinnvoll ist. Innerhalb dieser Fläche sind Geländeveränderungen, Bodenversiegelungen sowie bauliche Anlagen mit Bodenberührung unzulässig. Aufgeständerte bauliche Anlagen mit einem Mindestbodenabstand von zwei Metern sind zulässig, sofern der Abflussquerschnitt nicht beeinträchtigt wird. Die Lagerung von Gegenständen oder Materialien, die den Wasserfluss behindern oder gefährdend werden können, ist unzulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Stellplätze und Wegeflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BayBO)

- Für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen der gewerblichen Beherbergung wird zur Deckung des Stellplatzbedarfs die Pflicht zur Herstellung von einem Stellplatz je zwei Betten auf dem Baugrundstück festgesetzt.
- Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbewert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rieselröschter, wassergebundene Decke.

Mit der Festsetzung eines bedarfsgerechten Stellplatzschlüssels wird sichergestellt, dass den Gästen des Resorts ein ausreichendes Angebot an Parkmöglichkeiten unmittelbar auf dem Baugrundstück zur Verfügung steht und der öffentliche Straßenraum entlastet wird. Die interne Erschließung der einzelnen Baukörper erfolgt über ein System aus Fußwegen, das eine ergonomische, zufällige Vernetzung innerhalb des Geltungsbereichs gewährleistet. Zur Schonung des Naturhaushalts und zur Förderung der örtlichen Versickerung werden für die Stellplätze und Wege ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zugelassen.

2.2 Begrünung von Fassaden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs BayBO i.V.s. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Innerhalb der Sondergebiete SOFE₂ und SOFE₃ sind jeweils Maßnahmen zur Begrünung von Fassadenflächen durchzuführen. Der Umfang der Begrünungsmaßnahmen muss in jedem Sondergebiet insgesamt mindestens 10 % der Summe aller im jeweiligen Gebiet realisierten Fassadenflächen entsprechen. Eine Konzentration der Begrünung auf einzelne Gebäude ist zulässig. Als Berechnungsbasis gilt die Summe aller Außenwandflächen des Gebäudes ab Oberkante Gelände, inklusive der Fenster- und Türöffnungen. Die Fassadenbegrünung kann bodengebunden oder wandgebunden (z. B. durch Rankgerüste oder fassadenintegrierte Systeme) erfolgen. Es sind überwiegend standortgerechte, mehrjährige und insektenfreundliche Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden.

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung dient primär der schonenden landschaftlichen Einbindung der geplanten Baukörper. Durch den lebenden Bewuchs wird die harte, anthropogene Kubatur der Gebäude optisch aufgebrochen und abgemildert. Dies führt zu einer harmonischen Verzahnung der bebauten Flächen mit dem Natur- und Landschaftsraum und sichert ein naturnahes, ästhetisch ansprechendes Ortsbild. Zudem leistet die Begrünung einen wertvollen Beitrag zur lokalen Klimaanpassung und stärkt die Biodiversität. Diese Festsetzungen dienen der Umsetzung der Gestaltungsmaßnahme G1 (s. Kap. 3.3).

2.3 Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BayBO)

Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind Leuchtmittel mit warmweißen Leuchten mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden. Dies dient der Erhaltung der biologischen Vielfalt und der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lichtmissionen.

3. Grünordnerische Maßnahmen

3.1 Minderungsmaßnahmen

M1 Minimierung der Bodenversiegelung

Die Flächenversiegelung wird auf das notwendige Mindestmaß beschränkt. Des Weiteren werden zur Schonung des Naturhaushalts und zur Förderung der örtlichen Versickerung für die Stellplätze und Wege ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zugelassen.

3.2 Vermeidungsmaßnahmen

V1 Errichten Reptilienschutzzaun für die Bauphase

Der nördlich an das Vorhabengebiet angrenzende Böschungsbereich stellt ein potenzielles Reptilienhabitat dar. Um ein Vordringen von Reptilien in das Baufeld zu verhindern, ist im September vor Baubeginn ein Reptilienschutzzaun entlang der nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Hecke zu errichten. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist dies wieder zu entfernen.

V2 Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen (Schutz von Haselmaus, Fledermausarten, Gehölz- und Höhlenbrütern)

Im Winter könnten bei Eingriffen in die Laubstreu überwintende Haselmause beeinträchtigt werden. Um dies auszuschließen, ist die Baufeldfreimachung einschließlich erforderlicher Gehölzrodungen und damit verbundene Holzungen Anfang bis Mitte Oktober durchzuführen. Der für Gehölzbrüter geltende gesetzliche Schutzzeitraum, der Rodungen auf das Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) eingrenzt, wird somit ebenfalls eingehalten. Mit der Fällung von Bäumen in der ersten Oktoberhälfte wird zudem einem potenziellen Einquartieren von Fledermäusen zum Winterschlaf in Baumhöhlen oder -spalten zuvorgekommen.

Bei Rodungen anfallendes Gehölzmaterial ist spätestens bis Mitte Oktober aus dem Gelände zu entfernen. Sofern Wurzelteiler zu roden und zu entfernen sind, ist dies ebenfalls bis spätestens Mitte Oktober zu durchzuführen. Von Baufahrzeugen zu nutzende Bereiche sind spätestens bis Mitte Oktober von Laubstreu und Reisig freizulegen und von hochwüchsigem Gras freizuschneiden, so dass sich im gesamten Baufeld keine Haselmäuse zur Überwinterung errichten können.

V3 Kontrolle vor Fällung von Bäumen (Schutz von Fledermausarten und Höhlenbrütern)

Bei dem westlich im Vorhabengebiet gelegenen Wald mit einem strukturellen Altholzbestand könnten Bäume (Baumhöhlen) Fortpflanzungsstätten von Höhlenbrütern dar. Dies stellt zusätzlich zu Vermeidungsmaßnahme V2 – mit folgender Vermeidungsmaßnahme zu belegen: Kontrolle des/der zu fällenden Baums/Bäume von fachkundiger Person auf Habitatstrukturen (Höhlen/Baumspalten). Ggf. Anbringen von entsprechenden Ersatzstrukturen in Form von Baum- bzw. Flachkästen vor Fällung in räumlicher Nähe. Zu beachten ist hierbei ein ausreichender zeitlicher Vorlauf vor den Fällungen im Oktober (Durchführung der Kontrolle bis spätestens Mitte September, ggf. Anbringen von Ersatzstrukturen spätestens bis Ende September).

V4 Bauzeitenbeschränkung (Schutz von Haselmaus und Gehölzbrütern)

Während der Bauphase könnten Störwirkungen durch den Baubetrieb auf Haselmaus und Gehölzbrüter während Zeiten ihrer Aktivität bzw. Fortpflanzungsphase ausgehen. Um dies auszuschließen, wird folgende Bauzeitenbegrenzung festgesetzt: Die Baumaßnahmen sind im Winterhalbjahr (Oktober bis einschließlich Februar) zu begrenzen. Ausnahme: Das Aufsetzen der Gebäude auf die bereits errichteten Unterstrukturen kann noch bis Ende März erfolgen.

V5 Erhalt eines Ameisenhaufens der Waldameise

Ein Ameisenhaufen der Waldameise Formica pratensis befindet sich innerhalb des Vorhabensgebiets am Südrand der nördlichen Hecke. Der Ameisenhaufen ist als solcher zu erhalten und von baulichen Maßnahmen auszusparen.

V6 Erhalt vorhandener Biotopflächen

Der Heckenbestand, welcher sich entlang des nördlichen Geltungsbereichsgrenze erstreckt, wird im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt. Ausnahmen bilden die Stellen, an welchen die Zuwegungen errichtet werden.

Zusätzlich werden Hecken und sonstige Biotopflächen, welche in der OBK erfasst sind, im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. In dem westlich im Vorhabengebiet gelegenen Wald (alt OBK: Feldgehölz oberhalb Ginolfs „Am Weinberg“) ist die Errichtung baulicher Anlagen zulässig, wenn diese auf Stelzenfundamenten errichtet werden und sichergestellt wird, dass diese nicht zu einer Destabilisierung des Hanges führen. Im SOFE₃ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Bereich von Biotopflächen aus der OBK (Heckenstrukturen) zulässig, wenn diese auf Stelzenfundamenten errichtet werden und der Erhalt sowie die Vitalität der Hecken vollumfänglich gesichert ist.

Im südwestlichen Eck des westlichen Waldbestands ist der Bau der Trafostation auf der dafür festgesetzten „Fläche für Versorgungsanlagen“ zulässig. Die ebene und nahezu gehölzfreie Teilfläche ist folgendergicht nicht Bestandteil der Erhaltungsfestsetzung.

V7 Schutz des Waldes vor schädlichen Emissionen

Innerhalb des Plangebiets ist in einer 100 m-Abstandszone zum angrenzenden Wald die Errichtung und der Betrieb von ortsfesten, offenen Feuerstätten, Grillhöfen sowie sonstigen feuergefährdenden Emissionsquellen grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen sind Anlagen, die über nachgewiesene, wirksame baulich-technische Vorkehrungen zur Verhinderung von Funkenflug (z. B. Funkenfangesicherungen, Prallbleche, geschlossene Brennkammern) verfügen. Die Errichtung und der Betrieb solcher Anlagen bedürfen der vorherigen Erlaubnis der unteren Forstbehörde gemäß Art. 17 BayWaldG.

3.3 Gestaltungsmaßnahmen

G1 Begrünung von Fassaden

Innerhalb der Sondergebiete SOFE₂ und SOFE₃ sind jeweils Maßnahmen zur Begrünung von Fassadenflächen durchzuführen. Der Umfang der Begrünungsmaßnahmen muss in jedem Sondergebiet insgesamt mindestens 10 % der Summe aller im jeweiligen Gebiet realisierten Fassadenflächen entsprechen. Eine Konzentration der Begrünung auf einzelne Gebäude ist zulässig. Als Berechnungsbasis gilt die Summe aller Außenwandflächen des Gebäudes ab Oberkante Gelände, inklusive der Fenster- und Türöffnungen. Die Fassadenbegrünung kann bodengebunden oder wandgebunden (z. B. durch Rankgerüste oder fassadenintegrierte Systeme) erfolgen. Es sind überwiegend standortgerechte, mehrjährige und insektenfreundliche Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden.

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung dient primär der schonenden landschaftlichen Einbindung der geplanten Baukörper. Durch den lebenden Bewuchs wird die harte, anthropogene Kubatur der Gebäude optisch aufgebrochen und abgemildert. Dies führt zu einer harmonischen Verzahnung der bebauten Flächen mit dem Natur- und Landschaftsraum und sichert ein naturnahes, ästhetisch ansprechendes Ortsbild. Zudem leistet die Begrünung einen wertvollen Beitrag zur lokalen Klimaanpassung und stärkt die Biodiversität. Diese Maßnahme wird durch die Festsetzung in Kapitel 2.1.2.2 umgesetzt.

3.4 Kompensationsmaßnahmen

A1 Neuanlage von standortheimischen Heckenstrukturen

Gemäß den zeichnerischen Darstellungen im Maßnahmenplan sind auf insgesamt drei Teilflächen Heckenstrukturen neu anzulegen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste 2 zu entnehmen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Zur Sicherung des Anwuchserfolgs und der qualitativen Etablierung sind eine einjährige Fertigstellungsphase sowie eine anschließende, zweijährige Entwicklungsphase durchzuführen.

A2 Neuanlage extensiv genutzter Streuobstbestände mit standortheimischen Sorten

Gemäß den zeichnerischen Darstellungen im Maßnahmenplan sind auf insgesamt zwei Teilflächen Streuobstbestände neu anzulegen. Für die Pflanzung sind Lokaliserten zu wählen. Die Pflanzung durch Wildobstgehölze ist erwünscht. Die Hochstämme sind in einem regelmäßigen Pflanzraster von 15 x 15 Metern zu setzen. Jede Pflanzung ist mit einer fachgerechten Verankerung, einem thermischen Stammschutz (Rindenschutz) sowie einer Drahthölse als Schutz gegen Wildverbiss auszustatten. Zur Sicherung des Anwuchserfolgs und der qualitativen Etablierung sind eine einjährige Fertigstellungsphase sowie eine anschließende, zweijährige Entwicklungsphase durchzuführen.

Auf den betroffenen Flächen ist eine Mahd erst ab dem 15.08. zulässig, wobei das Mahdgut vollständig zu entfernen ist. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist ausgeschlossen.

A3 Entwicklung von extensiven Grünlandflächen

Gemäß den zeichnerischen Darstellungen im Maßnahmenplan ist auf insgesamt zwei Teilflächen die Entwicklung von extensiven Grünland vorgesehen. Ziel der Maßnahme ist die Überführung der aktuell intensiv genutzten Flächen in arten- und strukturelle, extensiv bewirtschaftete Flächennutzungen.

Die Mahd ist zeitlich zu staffeln: Sie hat ab dem 15.06. auf maximal 80 % der Fläche und ab dem 01.08. auf den verbleibenden 20 % der Fläche zu erfolgen. Das Mahdgut ist jeweils vollständig zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

- Sträucher (Pflanzqualität vStr. 60-100)**
- Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Cornus sanguineum (Blutartiege)
 - Corylus avellana (Haselnuss)
 - Crataegus laevigata (Zweigflügler Weißdorn)
 - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
 - Euconymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 - Frangula alnus (Faulbaum)
 - Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
 - Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
 - Phagnolia cathartica (Kreuzdorn)
 - Rubus spinosus (Schlehe)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Rubus fruticosus (Brombeere)
 - Rubus idaeus (Himbeere)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Viburnum lantana (Viburnum lantana)
 - Viburnum opulus (Wasserschneeball)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE HINWEISE

1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Am Basaltgarten“. Um einen reibungslosen Begegnungsverkehr bei einer durchschnittlichen Fahrbahnbreite von 3,50 m zu gewährleisten, werden außerhalb des Geltungsbereichs gezielt Ausweichstellen integriert. Ein weiterführender Ausbau der Verkehrsflächen ist nicht geplant.

2. Wasserversorgung

Die Markt Oberelsbach hat eine eigene Wasserversorgung, welche aus Tiefbrunnen gespeist wird. Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Trinkwasser ist über das öffentliche Leitungsnetz gesichert. Der Anschluss kann über die bestehenden Hauptleitungen in der Straße „Am Weinberg“ sowie in der Straße „Rhönblick“ erfolgen.

3. Löschwasser

Für das geplante Vorhaben wurde ein Löschwasserbedarf von 200 m³ einschließlich des maßgebenden Versorgungsradius von 300 m zugrunde gelegt. Auf Grundlage der derzeitigen Planung kann die Löschwasserversorgung mittels eines Löschwasserbehälters grundsätzlich sichergestellt werden.

Im Rahmen der weiteren Planung sind die Annahmen zur Löschwasserversorgung gemeinsam mit dem Kreisrat und dem Wasserversorger zu überprüfen sowie gegebenenfalls an die fortgeschrittene Objekt- und Erschließungsplanung anzupassen. Weitere Informationen zur Löschwasserversorgung sind dem Entwässerungskonzept (Anlage 1) zu entnehmen.

4. Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Plangebiets ist gesichert und erfolgt dezentral über Wärmepumpen sowie Klettergeräte.

5. Telekommunikation

Der Geltungsbereich kann an das örtliche Glasfasernetz angeschlossen werden.

6. Duldung von Emissionen aus der Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Emissionen, wie Gerüche, Staub und Lärm, sind auch außerhalb regulärer Arbeitszeiten, insbesondere während der Erntezeit, an Wochenenden und Feiertagen, als ortsüblich anzusehen und hinzunehmen.

7. Denkmalflegerische Hinweise

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

8. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, wie z.B. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder andere Verdachtsmomente wie Geruch und Optik, die die auf eine schädliche Bodenversauerung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Bodenuntersuchungsbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu beteiligen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayDSchG).

9. Durchführung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen V1 - V5 sind als verbindliche Nebenbestimmungen in die jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu übernehmen, um die Überwachung im Vollzug zu gewährleisten.

IV. Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Standortgerechte, mehrjährige insektenfreundliche Kletterpflanzen

- Clematis vitacea (Gewöhnliche Waldrebe)
- Lonicera caprifolium (Echtes Gelblblatt)
- Lonicera periclymenum (Wald-Gelblblatt)
- Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
- Hedera helix (Gemeiner Efeu)
- Hydrangea anomala (Kletterhortensie)
- Vitis vinifera (Echter Weinling)
- Humulus lupulus (Echter Hopfen)

Pflanzliste 2: Gehölzliste aus dem Vorkommensgebiet 4.1 Westdeutsches Bergland Spessart-Rhön-Region

Bäume 2. & 3. Ordnung (Pflanzqualität H 2cv 12-14)

- Acer campestre (Feldahorn)
- Betula pendula (Sandbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium Vogelkirsche
- Sorbus aucuparia (Gewerthe)
- Sorbus domestica (Speierling)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Malus sylvestris (Wildapfel)
- Pyrus pyrastris (Wildbirne)

V. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat des Marktes Oberelsbach hat in der Sitzung vom 26.02.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans "Rhönmomente", Ginolfs beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Rhönmomente", Ginolfs in der Fassung von 02/26 hat in der Zeit vom 09.03.2026 bis einschließlich 10.04.2026 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Rhönmomente", Ginolfs in der Fassung von 02/26 hat in der Zeit vom 09.03.2026 bis einschließlich 10.04.2026 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Rhönmomente", Ginolfs in der Fassung 07/26 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2026 bis 24.08.2026 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans "Rhönmomente", Ginolfs in der Fassung vom 07/26 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2026 bis 24.08.2026 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Oberelsbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 24.09.2026 den Bebauungsplan "Rhönmomente", Ginolfs gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.09.2026 als Satzung beschlossen.

Markt Oberelsbach, den 24.09.2026

	(Siegel)
1. Bürgermeister Björn Denner	
7. Ausgefertigt	
Markt Oberelsbach, den	
1. Bürgermeister Björn Denner	(Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Rhönmomente", Ginolfs wurde am	gemäß
§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	
Markt Oberelsbach, den	
1. Bürgermeister Björn Denner	(Siegel)

Bebauungsplan Rhönmomente, Ginolfs

Begründung mit Umweltbericht

24.09.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	GRUNDLAGEN	4
1.1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	4
1.2	Planungsraumanalyse	7
1.3	Übergeordnete Planungen	8
2.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	11
2.1	Festsetzungen	11
2.2	Erschließung	13
3.	GRÜNORDNUNG	17
3.1	Aufgabe und Wirkungen der Grünordnung	17
3.2	Leitbild der Grünordnung	17
3.3	Grünordnerische Maßnahmen	17
3.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
4.	UMWELTBERICHT	29
4.1	Einleitung	29
4.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	33
4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	43
4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der nachteiligen Auswirkungen	43
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	44
4.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	44
4.7	Allgemeine verständliche Zusammenfassung	44
5.	QUELLEN	46
5.1	Literatur, Gutachten und Gesetze	46
5.2	Internetquellen	46

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Räumliche Einordnung des Geltungsbereichs	7
---	---

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Übersicht zur Ermittlung der Wertpunkte auf den Eingriffsflächen	21
Tabelle 2 Übersicht zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	23
Tabelle 3 Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffes und Anrechnung beim Planungsfaktor	24
Tabelle 4 Übersicht zur Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen	25
Tabelle 5 Pflanzliste 1: Standortgerechte, mehrjährige und insektenfreundliche Kletterpflanzen	27
Tabelle 6 Pflanzliste 2: Gehölzliste aus dem Vorkommensgebiet 4.1 Westdeutsches Bergland Spessart-Rhön-Region	27
Tabelle 7 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Quelle: DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau	42

1. GRUNDLAGEN

1.1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1.1 Aufgabe und Wirkungen von Bebauungsplänen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde [...] vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) (BauGB § 1 Abs. 1 u. 2).

Gemeinden müssen Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (BauGB § 1 Abs. 3). Gemäß BauGB § 1 Abs. 5) sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

1.1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Seitens des Marktes Oberelsbach soll dem Antrag der Rhönmomente GmbH zur Errichtung eines Freizeit- und Erholungsresort am nördlichen Ortsrand des Gemeindeteils Ginolfs entsprochen werden. Das Resort soll neben unterschiedlichen Übernachtungsmöglichkeiten über einen Gastronomiebetrieb, Seminarräume, eine Sauna sowie einen Sternenlehrpfad verfügen.

Da das Vorhaben im baulichen Außenbereich liegt und nicht unter die Privilegierungstatbestände fällt, schafft der Markt Oberelsbach durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans die notwendige planungsrechtliche Grundlage. Ziel ist es, die bauliche Entwicklung geordnet in die Landschaft einzubetten und die geplante touristische Nutzung langfristig zu sichern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt etwa 7,2 ha. Es sind die Flurstücke 436; 437 (tlw.); 438; 439; 441; 447 (tlw.) und 446 der Gemarkung Ginolfs betroffen.

1.1.3 Leitbild und Planungskonzept

Das geplante Projekt „Rhönmomente“ wird als landschaftsintegriertes Erholungskonzept mit zurückhaltender und naturbezogener Gestaltung entwickelt. Ziel der Planung ist eine behutsame Einbindung der baulichen Anlagen in die vorhandene Geländesituation, Vegetationsstruktur und landschaftliche Eigenart des Standortes unter besonderer Berücksichtigung eines sensiblen Umgangs mit Natur und Landschaft.

Das Gesamtprojekt umfasst ein zentrales Hauptgebäude, ergänzend ein Gemeinschaftsgebäude, Chalet- und Waldchaletbereiche, Wellness- und Aufenthaltsbereiche sowie freiraumbezogene

Aufenthalts- und Erholungsangebote. Die Bebauung wird als aufgelockertes Ensemble mehrerer Einzelbaukörper unterschiedlicher Größe und Nutzung entwickelt. Zwischen den Gebäuden bleiben großzügige Grün- und Freiräume erhalten, wodurch eine landschaftsverträgliche Einbindung sowie eine ruhige und naturnahe Gesamtwirkung unterstützt werden.

Die Baukörper orientieren sich an den natürlichen Geländeverläufen und werden in die bestehende Hanglage integriert. Größere Geländeänderungen und massive Geländemodellierungen werden vermieden. Ziel der Planung ist eine möglichst geringe Beeinträchtigung bestehender Gelände- und Vegetationsstrukturen sowie eine landschaftsschonende Entwicklung mit geringer baulicher Intensität.

Besonderes Augenmerk liegt auf der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Bestehende Vegetations- und Gehölzstrukturen sowie landschaftsprägende Elemente werden soweit möglich erhalten und in das Gesamtkonzept integriert. Großflächige Rodungen sind nicht vorgesehen.

Zur Reduzierung von Eingriffen in Boden und Vegetation werden Teile der baulichen Anlagen in Stelzenbauweise bzw. über punktuelle Fundamentierungen errichtet. Dadurch bleibt die natürliche Geländestruktur weitgehend erhalten.

Die Außenanlagen werden in die bestehende Umgebung eingebunden und naturnah gestaltet. Die Freiraumgestaltung orientiert sich an standortgerechten Vegetations- und Grünstrukturen.

Die Erschließung erfolgt über zurückhaltend gestaltete Wege- und Platzflächen, die sich an der vorhandenen Geländesituation orientieren. Wegführungen, Stege und Aufenthaltsbereiche werden mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt. Versiegelte Flächen werden insgesamt auf das funktional erforderliche Maß reduziert. Die Planung verfolgt das Ziel einer ruhigen und landschaftsverträglichen Erholungsnutzung.

Die architektonische Gestaltung orientiert sich an natürlichen und landschaftsbezogenen Materialien. Die baulichen Anlagen werden überwiegend in Holzbauweise sowie in Kombination mit weiteren konstruktiv erforderlichen Materialien ausgeführt. Ziel ist eine ruhige und landschaftsangepasste Gesamtwirkung mit gegliederten Baukörpern.

Die Fassadengestaltung erfolgt überwiegend mit natürlichen Materialien, insbesondere Holzoberflächen, Holzverschalungen, dunklen Metalloberflächen sowie Glasflächen. Die Fassaden werden vertikal oder horizontal gegliedert und durch Terrassen, Vordächer sowie transparente Fassadenbereiche ergänzt. Größere Baukörper werden durch Vor- und Rücksprünge sowie differenzierte Fassadengliederungen gegliedert. Die Material- und Farbgestaltung orientiert sich an natürlichen und landschaftsbezogenen Farbtönen. Reflexionsarme Oberflächen werden angestrebt.

Die Dachlandschaft wird differenziert mit überwiegend geneigten und flach geneigten Dachformen ausgebildet. Ergänzend sind teilweise begrünbare Dachbereiche sowie überdachte Terrassen vorgesehen. Die Dachgestaltung dient neben funktionalen Anforderungen insbesondere der landschaftlichen Integration und der gestalterischen Gliederung der Baukörper. Dachflächen werden überwiegend in dunklen Farbtönen ausgeführt.

Gegliederte Glasflächen sowie überdachte Terrassen- und Aufenthaltszonen schaffen eine enge Verbindung zwischen Innen- und Außenraum und stärken den Bezug zur umgebenden Landschaft. Gleichzeitig werden die Baukörper durch Vor- und Rücksprünge sowie unterschiedliche Fassadenstrukturen maßstäblich gegliedert, wodurch die Fernwirkung der Bebauung reduziert wird.

Ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzeptes ist der geplante Sternenpfad als landschaftsbezogenes Freiraum- und Erholungselement. Der Sternenpfad wird als naturnah geführte Wegestruktur mit punktuellen Aufenthaltsbereichen entwickelt und dient der landschaftsbezogenen Natur- und Erholungsnutzung. Vorgesehen sind punktuelle Aufenthaltsorte sowie landschaftsbezogene Stationen entlang einer behutsam in die vorhandene Vegetation und Geländesituation eingebundenen Wegeführung. Die einzelnen Elemente unterstützen eine ruhige und naturnahe Erholungsnutzung.

Die Außenbeleuchtung der Gesamtanlage einschließlich des Sternenpfades wird landschafts- und naturverträglich ausgebildet. Außenbeleuchtungen werden auf das funktional erforderliche Mindestmaß reduziert und möglichst blendarm ausgeführt.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines landschaftsverträglichen und ruhigen touristischen Angebotes im Sinne eines naturnahen und sanften Tourismus.

1.1.4 Bedarfsnachweis

Der Tourismus stellt ein wichtiges wirtschaftliches Standbein des staatlich anerkannten Erholungsorts Oberelsbach dar. Oberelsbach mit seinen Ortsteilen gilt als Insidertipp für Erholungssuchende, welche auf Wanderungen, Radtouren und weiteren Aktivitäten die atemberaubende Natur genießen. Dabei steht – ganz im Einklang zum Biosphärenreservats-Gedanken – naturnaher und nachhaltiger Tourismus im Vordergrund. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Rhönmomente“ ist notwendig, um nachhaltige Tourismusformen in der Region weiterhin zu fördern.

In der ersten Änderung des Flächennutzungsplans von 1996 wurde das Bebauungsplangebiet als Wohngebiet ausgewiesen. Derzeit besteht kein Bedarf für ein neues Wohngebiet in Ginolfs. Die Nutzung des Gebiets als Freizeit- und Erholungsresort entspricht dem aktuellen Bedarf.

1.1.5 Verfahren

Der Bebauungsplan Rhönmomente wird im Regelverfahren aufgestellt. Der Marktgemeinderat des Marktes Oberelsbach hat in der Sitzung vom 26.02.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans "Rhönmomente, Ginolfs" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Rhönmomente, Ginolfs" in der Fassung von 02/26 hat in der Zeit vom 09.03.2026 bis einschließlich 10.04.2026 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplans "Rhönmomente, Ginolfs" in der Fassung vom 16.07.2026 wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2026 bis 24.08.2026 beteiligt.

Alle weiteren Informationen sind dem Planteil unter Punkt V. Verfahrensvermerke zu entnehmen.

1.2 Planungsraumanalyse

1.2.1 Räumliche und topografische Einordnung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in dem Gemeindeteil Ginolfs des Marktes Oberelsbach. Oberelsbach ist ein Markt im unterfränkischen Landkreis Rhön-Grabfeld. Die Ortschaft befindet sich in der Südrhön und damit zentral im UNESCO-Biosphärenreservat Rhön. Während Oberelsbach auf einer Höhe von 420 m ü. NN liegt, ist der Gemeindeteil Ginolfs mit 482 m ü. NN etwas höher gelegen.

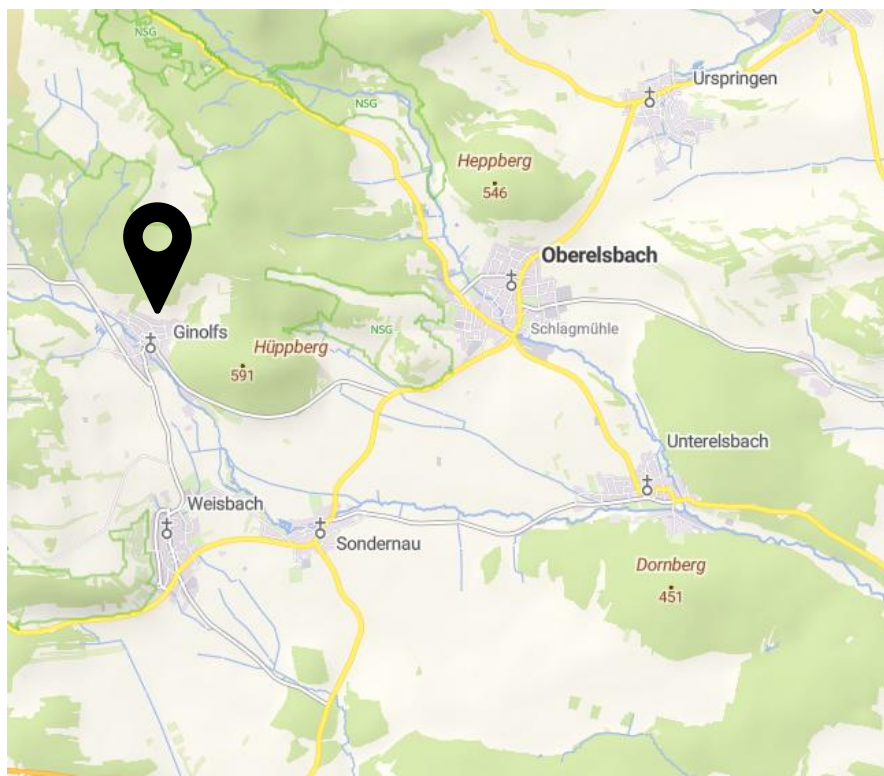


Abbildung 1 Räumliche Einordnung des Geltungsbereichsldung *
ARABIC {1} Räumliche Einordnung des Geltungsbereichsldung *
ARABIC {1} Räumliche Einordnung des Geltungsbereichs Räumli-
che Einordnung des Geltungsbereichs

1.2.2 Derzeitige Nutzungen

Derzeit unterliegt das Bebauungsplangebiet einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die Flächen des Geltungsbereichs werden überwiegend als Grünland genutzt. Das westliche Ende des Bebauungsplangebietes unterliegt einer forstlichen Nutzung. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich mittig eine kleine Hofstelle.

1.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte für Natur und Landschaft

Das Bebauungsplangebiet liegt im Biosphärenreservat Rhön (Entwicklungszone). Nördlich grenzt der Geltungsbereich an das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“.

Der sich im Westen des Geltungsbereichs befindende Gehölzbestand ist in der OBK als „Feldgehölz“ erfasst. Es handelt sich nicht um ein nach § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG geschütztes Biotop.

Im mittleren Teil des Geltungsbereichs verlaufen horizontal Hecken. Diese sind in der OBK als „Naturnahe Hecken“ erfasst. Es handelt sich nicht um nach § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope.

1.2.4 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Das Bebauungsplangebiet ist nicht Teil eines Wasserschutzgebietes- oder Überschwemmungsgebietes.

1.2.5 Baugrund, Altlasten, Kampfmittel

Derzeit sind weder Altlasten noch Kampfmittel im Bebauungsplangebiet bekannt.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB müssen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Damit ist die kommunale Planung fest in das mehrstufige System der räumlichen Gesamtplanung eingebunden. Die folgende Bewertung prüft, ob der vorliegende Bebauungsplan mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung übereinstimmt. Maßstab hierfür sind die geltenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Main-Rhön (RP 3) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG).

Siedlungsstruktur

Gemäß des Landesentwicklungsprogramm Bayern – Stand 2023 sowie des Regionalplans Main-Rhön, befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum.

Der Markt Oberelsbach ist raumstrukturell ein Grundzentrum. Das nächste Mittelzentrum ist die Stadt Mellrichstadt. Nächstes Oberzentrum ist die Kreisstadt Bad Neustadt a.d. Saale. Sowohl Mellrichstadt als auch Bad Neustadt a.d. Saale liegen etwa 20 km entfernt von Ginolfs.

Die Anlage grenzt im Süden direkt an die Ortschaft Ginolfs und ist damit gut angebunden und städtebaulich integriert.

Tourismus

Oberelsbach ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Der Tourismus, und besonders der naturnahe Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Das Vorhaben entspricht somit landes- und regionalplanerischen Grundsätzen, da die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums gestärkt und ein regionaltypischer Tourismus in Form von Natur, Kultur und Aktivurlaub gefördert wird (vgl. Grundsätze 2.2.5 und 5.1 LEP). Außerdem wird die landschaftliche und kulturelle Attraktivität der Region Main-Rhön sowie ihre touristische Infrastruktur gesichert und verbessert (vgl. Grundsätze B IV 2.7.1, 2.7.2 und 2.7.4 RP3).

Dies gilt umso mehr, als dass die gesamte Region Main-Rhön als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft wird. So werden nach Ziel 2.2.3 LEP Räume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozio-ökonomischen Nachteilen abgegrenzt. Diese sind nach Ziel 2.2.4 LEP („Vorrangprinzip“) vorrangig zu entwickeln, damit gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen gewährt werden.

Die Planung stellt ein naturnahes, landschaftlich gut integriertes, touristisches Angebot dar, das mit dem Ziel des UNESCO-Biosphärenreservats Rhön, einen nachhaltigen Naturtourismus zu entwickeln, im Einklang steht.

Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich liegt im Biosphärenreservat Rhön und zum in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Gemäß Grundsatz 7.1.1 LEP sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. Gemäß den Grundsätzen 7.1.5 und 7.1.6 LEP sollen ökologisch bedeutsame Naturräume, etwa ökologisch wertvolle Grünlandbereiche, sowie Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden. Nach Ziel 7.1.6 ist ein zusammenhängendes Netz von Biotopen zu schaffen und zu verdichten.

Nach Ziel mit Begründung 7.1.2 LEP kommt innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht zu. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete tragen in den Regionalplänen zum Schutz empfindlicher Landschaften und des Naturhaushaltes bei, welche in ihrem Bestand gesichert werden sollen. Das Vorhaben respektiert den Status des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, indem es die im Regionalplan Main-Rhön verankerte Erholungsnutzung qualifiziert weiterentwickelt. Da Vorbehaltsgebiete als Grundsätze der Raumordnung eine abwägungsoffene Steuerung vorsehen, wird durch das naturnahe Konzept ein optimaler Ausgleich zwischen dem Schutz des Landschaftsbildes und der notwendigen touristischen Infrastrukturentwicklung geschaffen. Aus diesem Zusammenhang heraus, ist das Bauvorhaben mit dem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets verträglich.

Das geplante naturnahe Erholungsresort steht im Einklang mit den übergeordneten Zielsetzungen des UNESCO-Biosphärenreservats Rhön. Im Gegensatz zu reinen Schutzgebieten verstehen sich Biosphärenreservate gemäß den internationalen Leitlinien und den landesrechtlichen Festsetzungen als Modellregionen für eine nachhaltige Entwicklung, in denen das harmonische Miteinander von wirtschaftlicher Nutzung und dem Erhalt der Kulturlandschaft im Vordergrund steht. Das Plangebiet liegt innerhalb der Entwicklungszone. In Entwicklungszonen ist eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung ausdrücklich vorgesehen. Das Resort fungiert hierbei als Impulsgeber für einen sanften, qualitätsorientierten Tourismus, der die ökologische Tragfähigkeit der Region respektiert. Aus diesem Zusammenhang heraus, ist das Bauvorhaben innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservat Rhön verträglich.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Marktes Oberelsbach ist das Bebauungsplangebiet derzeit als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Dies widerspricht der Planung des BP, welche die Art der

baulichen Nutzung als „Sondergebiet (SO) Freizeit- und Erholung“ festsetzt. Daher wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren angepasst.

2. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

2.1 Festsetzungen

2.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 10 BauNVO)

Der Geltungsbereich soll nach Art der künftigen baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 10 BauNVO als Sondergebiet (SO) „Freizeit und Erholung“ festgesetzt werden.

Das Planungsgebiet wird wie folgt aufgeteilt:

- Sondergebiet „Baumhäuser“ (SO FE₁),
- Sondergebiet „Haupthaus/Badehaus“ (SO FE₂),
- Sondergebiet „Wiesenchalets/Sternenchalets“ (SO FE₃),
- Sondergebiet „Lehrpfad“ (SO FE₄).

Im Sondergebiet „Lehrpfad“ (SO FE₄) ist lediglich folgende Anlage/ Nutzung zulässig:

- Spielanlage (Erlebnispfad)

2.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Im Sondergebiet „Baumhäuser“ (SO FE₁) wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ) sowie Nutzungsschablone verzichtet. Die Steuerung des Nutzungsmaßes erfolgt zur Wahrung der Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) hinreichend bestimmt über die nachfolgenden Vorgaben zur Bauweise, zur zulässigen Anzahl der Anlagen sowie zum Schutz des Naturraums. Im Gebiet SO FE₁ sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:

- 6 Waldchalets (Bruttogeschossfläche: 45 – 60 m²; 1 Geschoss; max. Geschosshöhe: 4 m),
- 1 Wald-SPA (Bruttogeschossfläche: 39 m²; 3 Geschosse; max. Geschosshöhe: 3 m),
- 2 Ruheräume (Bruttogeschossfläche: 2 x 32 m²; je 1 Geschoss; Geschosshöhe: 3 m).

Zum Schutz des Naturraums, zur Minimierung von Versiegelung und zur Vermeidung von Rodungen sind alle baulichen Anlagen zwingend in kleinteiliger Stelzenbauweise auf Stelzenfundamenten zu errichten. Es gilt ein Mindestbodenabstand von 2 m.

Im Sondergebiet „Haupthaus/Badehaus“ (SO FE₂) wird die maximale Grundfläche (GR) auf 3.000 m² und die maximale Geschossfläche (GF) auf 8.500 m² festgesetzt. Zudem wird eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von III festgesetzt.

Im Sondergebiet „Wiesenchalets/Sternenchalets“ (SO FE₃) wird die maximale Grundfläche (GR) auf 7.500 m² und die maximale Geschossfläche (GF) auf 5.000 m² festgesetzt. Zudem wird eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von II festgesetzt.

Im **Sondergebiet „Lehrpfad“ (SO FE₄)** wird eine maximale Grundfläche (GR) von 600 m² festgesetzt. Genannte Festsetzungen dienen der Versiegelungs- und Bebauungsgradminimierung.

2.1.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

2.1.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit dem Zusatz „öffentlicher Wirtschaftsweg“ festgesetzt und können dementsprechend auch genutzt werden.
2. Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Straße „Am Basaltgarten“. Die jeweiligen Grundstückszufahrten sind in der Planzeichnung durch entsprechende Symbole (Pfeile) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB gekennzeichnet.

2.1.1.5 Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Im Geltungsbereich wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Die Fläche dient der Errichtung einer Transformatorenstation zur Sicherung der örtlichen Stromversorgung des Plangebietes.

Im Geltungsbereich wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt. Die Fläche dient der Errichtung eines temporären Standgewässers als Regenrückhalteanlage zur Starkregenvorsorge.

2.1.1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Auf diesen Flächen wird der erforderliche Kompensationsbedarf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. Kap. 3.4) erbracht.

2.1.1.7 Flächen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

1. Zum Erhalt der ökologisch wertvollen Gehölzbestände sind die im Geltungsbereich vorhandenen Heckenstrukturen und Waldflächen (s. Kap. 2.1.1.8) mit einer Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB überlagert. Diese Festsetzung dient der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V6 (s. Kap. 3.3).
2. Die in Kapitel 2.1.1.6 festgesetzten privaten Grünflächen dienen dazu, den naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf auszugleichen. Aus diesem Grund sind diese Bereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit der Planlinie „Flächen mit Bindungen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ überlagert.

3. Gemäß den zeichnerischen Darstellungen in der Planzeichnung befindet sich am Südrand der nördlichen Hecke, innerhalb des Vorhabensgebiets, ein Ameisenhaufen der Wiesen-Waldameise (*Formica pratensis*). Der Ameisenhaufen ist als solcher zu erhalten und von baulichen Maßnahmen auszusparen. Diese Festsetzung dient der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V5 (s. Kap. 3.3).
4. Zum Schutz der innerhalb des Geltungsbereiches vorkommenden Waldflächen sowie angrenzender Waldflächen vor Funkenflug sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit Festbrennstofffeuerstätten (z. B. Holzöfen, Kamine) wirksame technische Vorkehrungen zur Funkenflugminderung (z. B. durch den Einbau von zertifizierten Funkenflugsieben oder Prallblechen in den Abgasanlagen) zu treffen. Alternativ ist auf die Errichtung von Feuerstätten für feste Brennstoffe zu verzichten. Diese Festsetzung dient der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V7 (s. Kap. 3.3).

2.1.1.8 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Waldflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 festgesetzt. Bei der im westlichen Teil gelegenen Waldfläche ist die Schutzwaldeigenschaft nach Art.10 Abs.1, Ziff. 2 und 3. nach dem BayWaldG gegeben. Daher ist die Waldfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzwald“ versehen.

2.1.1.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB werden Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Die Fläche umfasst den Uferstreifen eines zeitweise wasserführenden, namenlosen Gewässers III. Ordnung. Die genaue räumliche Abgrenzung des Uferstreifens erfolgt ausschließlich über die zeichnerischen Festsetzungen. Auf eine metrische Breitenangabe wird verzichtet, da dies aufgrund der tatsächlichen topographischen Verhältnisse nicht sinnvoll ist. Innerhalb dieser Fläche sind Geländeänderungen, Bodenversiegelungen sowie bauliche Anlagen mit Bodenberührung unzulässig. Aufgeständerte bauliche Anlagen mit einem Mindestbodenabstand von zwei Metern sind zulässig, sofern der Abflussquerschnitt nicht beeinträchtigt wird. Die Lagerung von Gegenständen oder Materialien, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, ist unzulässig.

2.1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1.2.1 Stellplätze und Wegeflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BayBO)

1. Für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen der gewerblichen Beherbergung wird zur Deckung des Stellplatzbedarfs die Pflicht zur Herstellung von einem Stellplatz je zwei Betten auf dem Baugrundstück festgesetzt.
2. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Mit der Festsetzung eines bedarfsgerechten Stellplatzschlüssels wird sichergestellt, dass den Gästen des Resorts ein ausreichendes Angebot an Parkmöglichkeiten unmittelbar auf dem Baugrundstück

zur Verfügung steht und der öffentliche Straßenraum entlastet wird. Die interne Erschließung der einzelnen Baukörper erfolgt über ein System aus Fußwegen, das eine engmaschige, fußläufige Vernetzung innerhalb des Geltungsbereichs gewährleistet. Zur Schonung des Naturhaushalts und zur Förderung der örtlichen Versickerung werden für die Stellplätze und Wege ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zugelassen.

2.1.2.2 Begrünung von Fassaden (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Innerhalb der Sondergebiete SOFE₂ und SOFE₃ sind jeweils Maßnahmen zur Begrünung von Fassadenflächen durchzuführen. Der Umfang der Begrünungsmaßnahmen muss in jedem Sondergebiet insgesamt mindestens 10 % der Summe aller im jeweiligen Gebiet realisierten Fassadenflächen entsprechen. Eine Konzentration der Begrünung auf einzelne Gebäude ist zulässig. Als Berechnungsgrundlage gilt die Summe aller Außenwandflächen des Gebäudes ab Oberkante Gelände, inklusive der Fenster- und Türöffnungen. Die Fassadenbegrünung kann bodengebunden oder wandgebunden (z. B. durch Rankgerüste oder fassadenintegrierte Systeme) erfolgen. Es sind überwiegend standortgerechte, mehrjährige und insektenfreundliche Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung dient primär der schonenden landschaftlichen Einbindung der geplanten Baukörper. Durch den lebenden Bewuchs wird die harte, anthropogene Kubatur der Gebäude optisch aufgebrochen und abgemildert. Dies führt zu einer harmonischen Verzahnung der bebauten Flächen mit dem Natur- und Landschaftsraum und sichert ein naturnahes, ästhetisch ansprechendes Ortsbild. Zudem leistet die Begrünung einen wertvollen Beitrag zur lokalen Klimaanpassung und stärkt die Biodiversität. Diese Festsetzungen dienen der Umsetzung der Gestaltungsmaßnahme G1 (s. Kap. 3.3).

2.1.2.3 Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BayBO)

Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind Leuchtmittel mit warmweißen Leuchten mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden. Dies dient dem Schutz der biologischen Vielfalt und der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen.

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Am Basaltgarten. Um einen reibungslosen Begegnungsverkehr bei einer durchschnittlichen Fahrbahnbreite von 3,50 m zu gewährleisten, werden innerhalb des Geltungsbereichs gezielt Ausweichstellen integriert. Ein weiterführender Ausbau der Verkehrsflächen ist nicht geplant.

2.2.2 Technische Erschließung

2.2.2.1 Wasserversorgung

Der Markt Oberelsbach hat eine eigene Wasserversorgung, welche aus Tiefbrunnen gespeist wird.

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Trinkwasser ist über das öffentliche Leitungsnetz gesichert. Der Anschluss kann über die bestehenden Hauptleitungen in der Straße „Am Weinberg“ sowie in der Straße „Rhönblick“ erfolgen.

2.2.2.2 Löschwasser

Für das geplante Vorhaben wurde ein Löschwasserbedarf von 200 m³ einschließlich des maßgebenden Versorgungsradius von 300 m zugrunde gelegt. Auf Grundlage der derzeitigen Planung kann die Löschwasserversorgung mittels eines Löschwasserbehälters grundsätzlich sichergestellt werden.

Im Rahmen der weiteren Planung sind die Annahmen zur Löschwasserversorgung gemeinsam mit dem Kreisbrandrat und dem Wasserversorger zu überprüfen sowie gegebenenfalls an die fortgeschrittene Objekt- und Erschließungsplanung anzupassen.

Weitere Informationen zur Löschwasserversorgung sind dem beigefügtem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

2.2.2.3 Abwasserbeseitigung

Die abwasserseitige Erschließung des Planungsgebiets erfolgt im Trennsystem. Dies entspricht den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wonach Niederschlagswasser und Schmutzwasser grundsätzlich getrennt zu erfassen und abzuleiten sind. Gleichzeitig fügt sich die geplante Entwässerung in die vorhandenen Anschlussverhältnisse westlich des Planungsgebiets ein, wo Schmutz- und Niederschlagswasser bereits teilweise getrennt abgeführt werden.

Im südwestlichen Teil des SOFE₃ wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt. Die Fläche dient der Errichtung eines temporären Standgewässers als Regenrückhalteanlage zur Starkregenvorsorge.

Konkrete Angaben zur Abwasserbeseitigung sind dem beigefügtem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

2.2.2.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes wird durch das Überlandwerk Rhön sichergestellt. Zu diesem Zweck wird im Geltungsbereich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt, die der Errichtung einer Transformatorenstation zur Sicherung der örtlichen Stromversorgung dient.

2.2.2.5 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Plangebiets ist gesichert und erfolgt dezentral über Wärmepumpen sowie Klimageräte.

2.2.2.6 Telekommunikation

Der Geltungsbereich kann an das örtliche Glasfasernetz angeschlossen werden.

2.3 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

2.3.1 Duldung von Emissionen aus der Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Emissionen, wie Gerüche, Staub und Lärm, sind auch außerhalb regulärer Arbeitszeiten, insbesondere während der Erntezeit, an Wochenenden und Feiertagen, als ortsüblich anzusehen und hinzunehmen.

2.3.2 Denkmalpflegerische Hinweise

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

2.3.3 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, wie z.B. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder andere Verdachtsmomente wie Geruch und Optik, die die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu beteiligen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).

2.3.4 Durchführung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen V1 – V5 sind als verbindliche Nebenbestimmungen in die jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu übernehmen, um die Überwachung im Vollzug zu gewährleisten.

3. GRÜNORDNUNG

3.1 Aufgabe und Wirkungen der Grünordnung

Gemäß § 8 BNatSchG werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Grundlage vorsorgenden Handelns im Rahmen der Landschaftsplanung überörtlich und örtlich konkretisiert und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele dargestellt und begründet. Auf örtlicher Ebene werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 11 BNatSchG in Grünordnungsplänen als Bestandteile der Bebauungspläne festgesetzt.

Ziel der Grünordnungsplanung ist es, über Festsetzungen für Pflanz- und Saatgebote, ein Mindestmaß an Durchgrünung und landschaftlicher Einbindung des Bebauungsplangebiets zu gewährleisten. Die festgesetzten Maßnahmen tragen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation des Eingriffs bei.

3.2 Leitbild der Grünordnung

Das Leitbild der Grünordnung sieht eine besonders naturverträgliche und schonende Umsetzung der Baumaßnahme vor. Durch Maßnahmen, welche den Erhalt von bestehenden Gehölzen vorsehen, Bauzeitenbeschränkungen, Maßnahmen zum Schutz der Haselmaus sowie die Verwendung von Öko-Pflaster können Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden.

Ergänzend hierzu sichert Fassadenbegrünung eine schonende landschaftliche Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild. Sie mindert die visuelle Dominanz der harten Gebäudekubaturen, verbessert das Mikroklima durch Verdunstungskühlung und schafft zusätzlichen vertikalen Lebensraum für die lokale Fauna. Um schädliche Umwelteinwirkungen auf diese Tierwelt zu minimieren, wird zudem eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung vorgeschrieben. Die Begrenzung der Farbtemperatur auf warmweißes Licht schützt nachtaktive Insekten und Vögel vor Desorientierung und trägt aktiv zur Vermeidung von Lichtverschmutzung bei.

Der Kompensationsbedarf unvermeidbarer, verbleibender Eingriffe wurde nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr aus dem Jahr 2021 ermittelt.

3.3 Grünordnerische Maßnahmen

3.3.1 Minderungsmaßnahmen

M1 Minimierung der Bodenversiegelung

Die Flächenversiegelung wird auf das notwendige Mindestmaß beschränkt. Des Weiteren werden zur Schonung des Naturhaushalts und zur Förderung der örtlichen Versickerung für die Stellplätze und Wege ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zugelassen.

3.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

V1 Errichten Reptilienschutzzaun für die Bauphase

Der nördlich an das Vorhabengebiet angrenzende Böschungsbereich stellt ein potenzielles Reptilienhabitat dar. Um ein Vordringen von Reptilien in das Baufeld zu verhindern, ist im September vor Baubeginn ein Reptilienschutzzaun entlang der nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Hecke zu errichten. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist dieser wieder zu entfernen.

V2 Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen (Schutz von Haselmaus, Fledermausarten, Gehölz- und Höhlenbrütern)

Im Winter könnten bei Eingriffen in die Laubstreu überwinternde Haselmäuse beeinträchtigt werden. Um dies auszuschließen, ist die Baufeldfreimachung einschließlich erforderlicher Gehölzrodungen und damit verbundene Holzungen Anfang bis Mitte Oktober durchzuführen. Der für Gehölzbrüter geltende gesetzliche Schutzzeitraum, der Rodungen auf das Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) eingrenzt, wird somit ebenfalls eingehalten. Mit der Fällung von Bäumen in der ersten Oktoberhälfte wird zudem einem potenziellen Einquartieren von Fledermäusen zum Winterschlaf in Baumhöhlen oder -spalten zugekommen.

Bei Rodungen anfallendes Gehölzmaterial ist spätestens bis Mitte Oktober aus dem Gelände zu entfernen. Sofern Wurzelteller zu roden und zu entfernen sind, ist dies ebenfalls bis spätestens Mitte Oktober zu durchzuführen. Von Baufahrzeugen zu nutzende Bereiche sind spätestens bis Mitte Oktober von Laubstreu und Reisig freizulegen und von hochwüchsigem Gras freizuschneiden, so dass sich im gesamten Baufeld keine Haselmäuse zur Überwinterung einrichten können.

V3 Kontrolle vor Fällung von Bäumen (Schutz von Fledermausarten und Höhlenbrütern)

Bei dem westlich im Vorhabengebiet gelegenen Wald mit einem strukturreichen Altholzbestand könnten Bäume mit Baumhöhlen und/oder Baumspalten auftreten. Diese stellen potenzielle Quartiere von Fledermausarten bzw. (Baumhöhlen) Fortpflanzungsstätten von Höhlenbrütern dar. Dem ist – zusätzlich zu Vermeidungsmaßnahme V2 - mit folgender Vermeidungsmaßnahme zu begegnen: Kontrolle des/der zu fällenden Baums/Bäume von fachkundiger Person auf Habitatstrukturen (Höhlen/Baumspalten). Ggf. Anbringen von entsprechenden Ersatzquartieren in Form von Baum- bzw. Flachkästen vor Fällung in räumlicher Nähe. Zu beachten ist hierbei ein ausreichender zeitlicher Vorlauf vor den Fällungen im Oktober (Durchführung der Kontrolle bis spätestens Mitte September, ggf. Anbringen von Ersatzquartieren spätestens bis Ende September).

V4 Bauzeitenbeschränkung (Schutz von Haselmaus und Gehölzbrütern)

Während der Bauphase könnten Störwirkungen durch den Baubetrieb auf Haselmaus und Gehölzbrüter während Zeiten ihrer Aktivität bzw. Fortpflanzungsphase ausgehen. Um dies auszuschließen, wird folgende Bauzeitenbegrenzung festgesetzt: Die Baumaßnahmen sind in allen Gehölzbereichen auf das Winterhalbjahr (Oktober bis einschließlich Februar) zu begrenzen. Ausnahme: Das Aufsetzen der Gebäude auf die bereits errichteten Unterkonstruktionen kann noch bis Ende März erfolgen.

V5 Erhalt eines Ameisenhaufens der Waldameise

Ein Ameisenhaufen der Waldameise *Formica pratensis* befindet sich innerhalb des Vorhabensgebiets am Südrand der nördlichen Hecke. Der Ameisenhaufen ist als solcher zu erhalten und von baulichen Maßnahmen auszusparen.

V6 Erhalt vorhandener Biotopflächen

Der Heckenbestand, welcher sich entlang des nördlichen Geltungsbereichsgrenze erstreckt, wird im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt. Ausnahmen bilden die Stellen, an welchen die Zuwegungen errichtet werden.

Zusätzlich werden Hecken und sonstige Biotopflächen, welche in der OBK erfasst sind, im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. In dem westlich im Vorhabengebiet gelegenen Wald (laut OBK: Feldgehölz oberhalb Ginolfs „Am Weinberg“) ist die Errichtung baulicher Anlagen zulässig, wenn diese auf Stelzenfundamenten errichtet werden und sichergestellt wird, dass diese nicht zu einer Destabilisierung des Hanges führen. Im SOFE₃ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Bereich von Biotopflächen aus der OBK (Heckenstrukturen) zulässig, wenn diese auf Stelzenfundamenten errichtet werden und der Erhalt sowie die Vitalität der Hecken vollumfänglich gesichert ist.

Im südwestlichen Eck des westlichen Waldbestands ist der Bau der Trafostation auf der dafür festgesetzten „Fläche für Versorgungsanlagen“ zulässig. Die ebene und nahezu gehölzfreie Teilfläche ist folgerichtig nicht Bestandteil der Erhaltungsfestsetzung.

V7 Schutz des Waldes vor schädlichen Emissionen

Innerhalb des Plangebiets ist in einer 100 m-Abstandszone zum angrenzenden Wald die Errichtung und der Betrieb von ortsfesten, offenen Feuerstätten, Grillhütten sowie sonstigen feuergefährdenden Emissionsquellen grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen sind Anlagen, die über nachgewiesene, wirksame baulich-technische Vorkehrungen zur Verhinderung von Funkenflug (z. B. Funkenflugsicherungen, Prallbleche, geschlossene Brennkammern) verfügen. Die Errichtung und der Betrieb solcher Anlagen bedürfen der vorherigen Erlaubnis der unteren Forstbehörde gemäß Art. 17 BayWaldG.

3.3.3 Gestaltungsmaßnahmen

G1 Begrünung von Fassaden

Innerhalb der Sondergebiete SOFE₂ und SOFE₃ sind jeweils Maßnahmen zur Begrünung von Fassadenflächen durchzuführen. Der Umfang der Begrünungsmaßnahmen muss in jedem Sondergebiet insgesamt mindestens 10 % der Summe aller im jeweiligen Gebiet realisierten Fassadenflächen entsprechen. Eine Konzentration der Begrünung auf einzelne Gebäude ist zulässig. Als Berechnungsbasis gilt die Summe aller Außenwandflächen des Gebäudes ab Oberkante Gelände, inklusive der Fenster- und Türöffnungen. Die Fassadenbegrünung kann bodengebunden oder wandgebunden (z. B. durch Rankgerüste oder fassadenintegrierte Systeme) erfolgen. Es sind überwiegend standortgerechte, mehrjährige und insektenfreundliche Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung dient primär der schonenden landschaftlichen Einbindung der geplanten Baukörper. Durch den lebenden Bewuchs wird die harte, anthropogene Kubatur der Gebäude optisch aufgebrochen und abgemildert. Dies führt zu einer harmonischen Verzahnung der bebauten Flächen mit dem Natur- und Landschaftsraum und sichert ein naturnahes, ästhetisch ansprechendes Ortsbild. Zudem leistet die Begrünung einen wertvollen Beitrag zur lokalen Klimaanpassung und stärkt die Biodiversität. Diese Maßnahme wird durch die Festsetzung in Kapitel 2.1.2.2 umgesetzt.

3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarf erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr aus dem Jahr 2021.

3.4.1 Ermittlung der zu bilanzierenden Flächen

Der Gesamtgeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 73.852 m². Auf den beiden Wegeflurstücken, welche als Verkehrsfläche festgesetzt sind, findet kein Eingriff statt. Diese Fläche (975 m²) entfällt aus der Berechnung.

Auf dem Waldstück, welches dem Biotoptypen L62 zugeordnet wurde, findet kein Eingriff statt. Diese Fläche (ca. 2.760 m²) entfällt aus der Berechnung. Auf einem Teil des Waldstücks, welches dem Biotoptypen L313 zugeordnet wurde, findet ebenfalls kein Eingriff statt. Diese Fläche (3.952 m²) entfällt aus der Berechnung. Auf dem Grünland, welches dem Biotoptypen G11 zugeordnet wurde, findet kein Eingriff statt. Diese Fläche (ca. 892 m²) entfällt aus der Berechnung. Auf einem Teil der Grünlandflächen, welchem dem Biotoptypen G211 zugeordnet wurden, findet kein Eingriff statt. Diese Flächen (22.000 m²) entfallen aus der Berechnung. In die Berechnung fließen insgesamt **43.273 m²** ein. Diese können in fünf Eingriffe unterteilt werden:

- E1 (entspricht SOFE₁)
- E2 (entspricht SOFE₂)
- E3 (entspricht SOFE₃ inkl. Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasser))
- E4 (entspricht SOFE₄)
- E5 Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)

3.4.2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) werden mit den jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste bewertet.

Die Wertpunkte sind mit der Eingriffsfläche zu multiplizieren. Die Produkte dieser Rechnung bezogen auf die Biotope sind Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1 Übersicht zur Ermittlung der Wertpunkte auf den Eingriffsflächen

Eingriff	Biotopcode	Biotopbezeichnung	BNT	Eingriffsfläche (m²)	Eingriffsfläche (m²) x Wertpunkte (WP)
E1	L313	Schluchtwälder, alte Ausprägung	14	4.909	68.726
E2.1	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	1.385	11.288
E2.2	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	5.046	31.158
E2.3	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	955	10.510
E3.1	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	1.867	14.512
E3.2	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	13.594	80.688
E3.3	P412	Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt	1	1.415	1.415
E3.4	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	7.392	72.970
E4.1	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	673	5.384
E4.2	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	3.122	18.732
E4.3	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	673	6.730
E5	L313	Schluchtwälder, alte Ausprägung	14	48	672

Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt sich bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung sich die Eingriffsschwere aus der GRZ (Beeinträchtigungsfaktor = GRZ). Bei Eingriffen in BNT mit einer hohen

naturschutzfachlichen Bedeutung sind die Wertpunkte des BNT gemäß Biotopwertliste BayKompV unmittelbar anzuwenden (Beeinträchtigungsfaktor = 1). Ist keine GRZ festgesetzt, ergibt sich die Eingriffsschwere aus den festgesetzten Grundflächen im Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke.

BNT mit niedriger und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung im Bebauungsplangebiet sind: V32; P412; G211; G212 und B112. Ein BNT hoher naturschutzfachlicher Bedeutung im Bebauungsplangebiet ist L313.

In E1 (entspricht SOFE_1) wurde keine Angabe zur GRZ vorgenommen. Stattdessen wurde konkret festgesetzt, welche baulichen Anlagen in welchem Maß und Bauweise zulässig sind. Auf der Eingriffsfläche E1.1 liegt ein Eingriff in BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung vor. Da die baulichen Anlagen alle auf Stelzen gebaut werden, wird Boden nur in sehr geringem Umfang in Anspruch genommen. Eine Eingriffsschwere von 1 wäre daher unverhältnismäßig hoch. Da die Grundfläche aller baulichen Anlagen 10 % der Fläche des Sondergebiets unterschreitet, wird die Eingriffsschwere 0,15 gesetzt.

Auf den Eingriffsflächen E1.2 liegt ein Eingriff in BNT mit geringwertiger naturschutzfachlicher Bedeutung vor. Als Teil von E1 und somit des SOFE_1 wurde keine Angaben zur GR vorgenommen. Identisch wie bei der Eingriffsfläche E1.1 wird die Eingriffsschwere auf 0,15 gesetzt.

In E2 (entspricht SOFE_2) beträgt die maximal überbaubare Grundfläche (GR) 3.000 m². Die festgesetzte Grundfläche entspricht etwa 43 % der Gesamtfläche des Sondergebiets. Daher wird für alle Eingriffsflächen eine Eingriffsschwere von 0,5 festgelegt

In E3 (entspricht SOFE_3 inkl. Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasser)) beträgt die maximal überbaubare Grundfläche (GR) 7.500 m². Die festgesetzte Grundfläche entspricht etwa 29 % der Gesamtfläche des Sondergebiets. Daher wird für alle Eingriffsflächen eine Eingriffsschwere von 0,3 festgelegt.

In E4 (entspricht SOFE_4) beträgt die maximal überbaubare Grundfläche (GR) 600 m. Die festgesetzte Grundfläche entspricht etwa 12 % der Gesamtfläche des Sondergebiets. Daher wird für alle Eingriffsflächen eine Eingriffsschwere von 0,15 festgelegt.

In E5 (Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)) liegt ein Eingriff in BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung vor. Da für die Fläche von einer Vollversiegelung auszugehen ist, ist als Eingriffsschwere der Wert 1 zu verwenden.

Den ermittelten Wert aus Eingriffsfläche und Wertpunkte sind mit dem Wert für die Eingriffsschwere zu multiplizieren. Die Produkte dieser Rechnung bezogen auf die Biotope sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 2 Übersicht zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Eingriff	Eingriffsfläche (m²) x Eingriffsfläche (WP)	Eingriffsschwere	Kompensationsbedarf
E1	68.726	0,15	10.309
E2.1	11.080	0,5	5.540
E2.2	30.276	0,5	15.138
E2.3	9.550	0,5	4.775
E3.1	14.936	0,3	4.481
E3.2	81.564	0,3	24.469
E3.3	1.415	0,3	425
E3.4	73.920	0,3	22.176
E4.1	5.384	0,15	808
E4.2	18.732	0,15	2.810
E4.3	6.730	0,15	1.010
E5	672	1	672
Gesamt			92.611

3.4.3 Anrechnung des Planungsfaktors

Der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf kann bei bestimmten Maßnahmen um einen Planungsfaktor um bis zu 20 % reduziert werden. Soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Tabelle 3 Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffes und Anrechnung beim Planungsfaktor

Planungsfaktor	Sicherung
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen (vgl. V3),	s. Kap. 2.1.1.6
Fassadenbegründung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen und dauerhafte Begrünung von Flachdächern.	s. Kap. 2.1.2.2 & Kap. 3.3.2
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin.	s. Kap. 2.1.1.7
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	s. Kap. 2.1.2.1

Die aufgelisteten Maßnahmen tragen erheblich dazu bei, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Daher wird eine Reduzierung des Kompensationsbedarfs um den Planungsfaktor 20 % gerechtfertigt. Es verbleiben **74.089 WP**.

Das Ergebnis von **74.089 WP** entspricht dem Kompensationsbedarf.

3.4.4 Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf kann durch gezielte Maßnahmen direkt innerhalb des Geltungsbereiches gedeckt werden. Dies trägt zu einem flächenschonenden Verbrauch bei, da keine zusätzlichen Flächen beansprucht werden.

Der Kompensationsbedarf wird auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB erbracht (s. Kap. 2.1.1.6). Hierzu sind die im Folgenden beschriebenen Kompensationsmaßnahmen A1, A2 und A3 umzusetzen. Die konkreten Flächenabschnitte und Maße sind dem Maßnahmenplan zu entnehmen. Die Umsetzung aller Kompensationsmaßnahmen hat spätestens zwei Jahre nach Baubeginn zu erfolgen.

Tabelle 4 Übersicht zur Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Fläche	Bestand		Planung		BNT-Differenz Aufwertung	Wertpunkte
		Biotopcode	BNT	Biotopcode	BNT		
A1 Neuanlage von standortheimischen Heckenstrukturen	6.289	G211	6	B112	10	4	25.156
A2 Neuanlage extensiv genutzter Streuobstbestände mit standortheimischen Sorten	10.312	G211	6	B432	10	4	41.248
A3 Entwicklung von extensiven Grünlandflächen	5.399	G211	6	G212	8	2	10.798
							77.202

Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden insgesamt 77.202 WP erzielt. Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

Der Kompensationsüberschuss von 3.113 WP (77.202 WP minus 74.089 WP) stehen möglichen zukünftigen Erweiterungen des Bebauungsplans zur Verfügung bzw. können diese für den Fall, dass sich die geplanten Ausgleichsflächen nicht entsprechend entwickeln, herangezogen werden.

A1 Neuanlage von standortheimischen Heckenstrukturen

Gemäß den zeichnerischen Darstellungen im Maßnahmenplan sind auf insgesamt drei Teilflächen Heckenstrukturen neu anzulegen.

- A1.1 – Flächengröße ca. 1.759 m²
- A1.2 – Flächengröße: ca. 1.913 m²
- A1.3 – Flächengröße: ca. 2.617 m²

Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste 2 zu entnehmen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Zur Sicherung des Anwuchserfolgs und der qualitativen Etablierung sind eine einjährige Fertigstellungspflege sowie eine anschließende, zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

Mit dieser Maßnahme werden 25.156 WP erzielt.

A2 Neuanlage extensiv genutzter Streuobstbestände mit standortheimischen Sorten

Gemäß den zeichnerischen Darstellungen im Maßnahmenplan sind auf insgesamt zwei Teilflächen Streuobstbestände neu anzulegen.

- A2.1 – Flächengröße ca. 7.069 m²
- A2.2 – Flächengröße: ca. 3.242 m²

Für die Pflanzung sind Lokalsorten zu wählen. Die Ergänzung durch Wildobstgehölze ist erwünscht. Die Hochstämme sind in einem regelmäßigen Pflanzraster von 15 x 15 Metern zu setzen. Jede Pflanzung ist mit einer fachgerechten Verankerung, einem thermischen Stammanstrich (Rindenschutz) sowie einer Drahtseile als Schutz gegen Wildverbiss auszustatten. Zur Sicherung des Anwuchserfolgs und der qualitativen Etablierung sind eine einjährige Fertigstellungspflege sowie eine anschließende, zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

Auf den betroffenen Flächen ist eine Mahd erst ab dem 15.06. zulässig, wobei das Mahdgut vollständig zu entfernen ist. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist ausgeschlossen.

Mit dieser Maßnahme werden 41.248 WP erzielt.

A3 Entwicklung von extensiven Grünlandflächen

Gemäß den zeichnerischen Darstellungen im Maßnahmenplan ist auf insgesamt zwei Teilflächen die Entwicklung von extensivem Grünland vorgesehen.

- A3.1 – Flächengröße ca. 2.425 m²
- A3.2 – Flächengröße: ca. 2.974 m²

Ziel der Maßnahme ist die Überführung der aktuell intensiv genutzten Flächen in arten- und strukturreiche, extensiv bewirtschaftete Flachlandmähwiesen.

Die Mahd ist zeitlich zu staffeln: Sie hat ab dem 15.06. auf maximal 80 % der Fläche und ab dem 01.08. auf den verbleibenden 20 % der Fläche zu erfolgen. Das Mahdgut ist jeweils vollständig zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Mit dieser Maßnahme werden 10.798 WP erzielt.

3.5 Pflanzlisten

Tabelle 5 Pflanzliste 1: Standortgerechte, mehrjährige und insektenfreundliche Kletterpflanzen

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Hydrangea anomala</i>	Kletterhortensie
<i>Vitis vinifera</i>	Echter Weinling
<i>Humulus lupulus</i>	Echter Hopfen

Tabelle 6 Pflanzliste 2: Gehölzliste aus dem Vorkommensgebiet 4.1 Westdeutsches Bergland Spessart-Rhön-Region

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Pflanzqualität
Bäume 2. & 3. Ordnung		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	H 2xv 12-14
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	H 2xv 12-14
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	H 2xv 12-14
* <i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	H 2xv 12-14
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	H 2xv 12-14
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	H 2xv 12-14
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	H 2xv 12-14
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	H 2xv 12-14
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne	H 2xv 12-14
Sträucher		
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	vStr. 60-100
<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel	vStr. 60-100

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	vStr. 60-100
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn	vStr. 60-100
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn	vStr. 60-100
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	vStr. 60-100
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	vStr. 60-100
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster	vStr. 60-100
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche	vStr. 60-100
<i>Phamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	vStr. 60-100
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	vStr. 60-100
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	vStr. 60-100
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	vStr. 60-100
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	vStr. 60-100
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	vStr. 60-100
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Viburnum lantana</i>	vStr. 60-100
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball	vStr. 60-100

4. UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung

4.1.1 Aufgabe und Wirkungen des Umweltberichts

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

4.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Angaben zum Inhalt sowie den Zielen des Bauleitplans können den Kapiteln 1.1.2 und 2.1. entnommen werden.

4.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Für die Aufstellung eines Bauleitplanes gilt der Grundsatz, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes werden durch § 1 Abs. 7 Nr. 7 BauGB vorgegeben. Durch Fachgesetze, Fachpläne und weitere Normen werden die für die einzelnen Schutzgüter allgemeinen Vorgaben und Ziele bestimmt, welche bei der Prüfung der Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

4.1.4 Landes- und Regionalplanung

Angaben zur Landes- und Regionalplanung befinden sich in Kapitel 1.3.1 dieser Begründung.

4.1.4.1 Flächennutzungsplan

Angaben zum Flächennutzungsplan befinden sich in Kapitel 1.3.2 dieser Begründung.

4.1.4.2 Fachgesetze

In folgenden Fachgesetzen werden allgemeine Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft beschrieben:

- im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG),
- im Baugesetzbuch (BauGB),
- im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und in der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV),
- im Wasserhaushaltsgesetz (WHG), im Bayerischem Wassergesetz (BayWG) und in der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL),

- im Denkmalschutzgesetz (DSchG) und im Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) und
- im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen der TA Luft und TA Lärm.

4.1.4.3 Zielvorgaben der zu untersuchenden Schutzgüter

Arten und Lebensräume	
BNatSchG i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 29.07.2022	§ 1 (3) 5. ff. Dauerhafte Sicherung und Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihren Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
BauGB i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 26.04.2022	§ 1a (3) ff. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
Fläche und Boden	
BauGB i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 26.04.2022	§ 1a (2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden, Bodenversiegelung ist zu minimieren. § 202 besonderer Schutzstatus des Mutterbodens.
BBodSchG i.d.F. vom 09.07.2021, zuletzt geändert am 04.03.2021	§ 1 ff. Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung.

BNatSchG i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 29.07.2022	§ 1 ff. Dauerhafte Sicherung von Bodendenkmälern, Boden als Teil des Naturhaushaltes, Sicherung von Boden, Vermeidung von Erosion.
Wasser	
WHG i.d.F. vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 12.08.2025 und WRRL vom 23.10.2000	§ 5 ff. Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung von Wasser, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses. Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser und nachhaltige Bewirtschaftung von Flüssen, Seen und Grundwasser.
Klima und Luft	
BauGB i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 26.04.2022	§ 1a (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Emissionen sollen vermieden und eine bestmögliche Luftqualität erhalten werden. Erneuerbare Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind zu fördern.
BImSchG i.d.F. 12.08.2025	§ 1 ff. Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorbeugen.
TA Luft i.d.F. vom 01.12.2021	Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.

BNatSchG i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 29.07.2022	§ 1 (3) 4. Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien.
Landschaftsbild und Erholung	
BNatSchG i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 29.07.2022	§ 1 (1) 3. Dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Charakteristische Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.
BauGB i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 26.04.2022	§ 1a (3) ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Mensch	
BauGB i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 26.04.2022	§ 1 (5) ff. Sicherung des Wohles der Allgemeinheit und menschenwürdige Umwelt durch nachhaltige städtebauliche Entwicklung.
BImSchG i.d.F. 12.08.2025	§ 1 Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorzubeugen.
TA Lärm i.d.F. vom 01.06.2017	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

DIN 18005-1 i.d.F. vom Juli 2023	Schallschutzberücksichtigung bei der städtebaulichen Planung.
Kultur- und Sachgüter	
BauGB i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 26.04.2022	Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
BNatSchG i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 29.07.2022	§ 1 (4) ff. Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
DSchG i.d.F. vom 12.08.2005	§ 1 (1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken.

4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt auf Grundlage einer im September 2025 durchgeführten Bestandsbegehung sowie auf der Auswertung unterschiedlicher Karten des BayernAtlas und UmweltAtlasBayern.

Die Grundlage für die Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen bilden die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Diese beschreiben die geplante Bebauung in seinen wesentlichen physischen Merkmalen. Hieraus werden die voraussichtlich umweltrelevanten Wirkfaktoren abgeleitet. Die Wirkfaktoren werden nach ihren Ursachen in drei Gruppen unterschieden:

Baubedingte Wirkfaktoren	Baubedingte Auswirkungen sind temporäre Wirkungen, die während der Bauphase auftreten wie z.B. die Emissionen der Baumaschinen und Bodenverdichtungen durch die Lagerung von Baumaterialien und das Überfahren von Flächen mit Maschinen.
Anlagebedingte Wirkfaktoren	Anlagebedingte Auswirkungen sind verbleibende, dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nach Fertigstellung der Baumaßnahme, die durch die Baukörper des Projektes verursacht werden, wie z.B. die Neuversiegelung von offenen Bodenflächen.
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind dauerhafte Wirkungen, die durch die Nutzung und die Unterhaltung des Projekts verursacht werden, wie z. B. Belastungen durch Lärm und Schadstoffe, visuelle Störungen und Zerschneidungen.

4.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

4.2.1.1 Lebensräume

Im Zuge der im September 2025 stattgefundenen Bestandserfassung wurde eine Biotopkartierung im gesamten Geltungsbereich vorgenommen. Als Grundlage diente die Biotopwertliste der BayKompV, welche die Grundlage für die Anwendung des Biotopwertverfahrens nach der BayKompV darstellt.

Derzeit weist der Geltungsbereich folgende Biotoptypen (BT) auf:

- G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (6 WP)
- G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (8 WP)
- B112 Mesophile Gebüsche/Hecken (10 WP)
- L313 Schluchtwälder, alte Ausprägung (14 WP)
- L62 Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung (10 WP)
- P412 Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft (1 WP)
- V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt (1 WP)

Der flächenmäßig größte Biotoptyp ist G211 (Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland). Dieser weist gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) einen mittleren Grundwert von 6 WP auf. Entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes wird das artenarme Grünland durch artenreiches Grünland (BT G212) abgelöst.

Der am höchsten bewertete Biotoptyp ist mit einem Grundwert von 14 WP der im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes sich befindender Schluchtwald (BT L313). Ebenfalls hochwertig (10 WP) ist das Waldbiotop (BT L62) im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sowie horizontal innerhalb des Bebauungsplangebiets verlaufen mesophile Hecken (BT B112; 10 WP).

Bei den am niedrigsten bewerteten Biotoptypen handelt es sich um den, im westlichen Teil befindlichen, befestigten Weg (V32) sowie die Hofanlage (P412). Beiden Biotoptypen wird ein Grundwert von 1 WP zugeordnet. Es sind die flächenmäßig kleinsten Biotoptypen.

Während der Bauphase führen temporäre Flächenbeanspruchungen sowie baubedingte Emissionen zu zeitweiligen Beeinträchtigungen angrenzender Lebensräume. Durch die strikte Einhaltung der einschlägigen Normen zum Vegetations- und Bodenschutz (DIN 18920 und DIN 19639) sowie der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz (AVV Baulärm) und Erschütterungsschutz (DIN 4150) sind diese Auswirkungen aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung als nicht erheblich einzustufen.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Lebensräume werden anlagebedingt zunächst erheblich beeinträchtigt. Da diese Beeinträchtigungen jedoch durch die in Kapitel 3.4 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden, verbleiben für das Schutzgut keine erheblichen anlagebedingten Auswirkungen.

Die geplanten baulichen Anlagen sind ausschließlich für Übernachtungen, Wellness und Verwaltungszwecke vorgesehen und folgen dem Leitkonzept „Ruhe statt Erlebnis“. Aufgrund dieser emissionsarmen und ruheorientierten Nutzung sind keine nennenswerten Störwirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen der betroffenen Lebensräume können somit ausgeschlossen werden.

4.2.1.2 Arten

Die Wirkungen des Vorhabens sind bezüglich möglicher Verbotstatbestände entsprechend §§ 44 und 45 BNatSchG zu prüfen.

Im Zuge der im September 2025 stattgefundenen Bestandserfassung wurde eine Übersichtsbegehung zur Ermittlung potenziell artenschutzrechtlich relevanter Habitate durchgeführt, mit dem Ergebnis:

- Offenlandflächen, konkret Grünland
- Gehölzbereiche in Form von Hecken und Wald

Unter <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen> wurden verfügbare Informationen zu im Landkreis verbreiteten, artenschutzrechtlich relevanten Arten gesichtet. Von diesen könnten aufgrund der ermittelten Habitate folgende Arten bzw. Artgruppen im Plangebiet auftreten:

- Vogelarten (Feld- bzw. Wiesenbrüter, Gehölzbrüter/Höhlenbrüter)
- Haselmaus
- baumbewohnende Fledermausarten
- Reptilienarten, konkret Zauneidechse bzw. Schlingnatter

Mit Blick auf die Wirkungen des Vorhabens einerseits sowie das Habitatpotenzial des Plangebiets andererseits werden die Arten bzw. Artgruppen nachfolgend beurteilt:

Vogelarten – Feld- bzw. Wiesenbrüter

Feld- und Wiesenbrüter wie z. B. die Feldlerche treten grundsätzlich auf Offenland- bzw. Grünlandflächen, wie sie im Plangebiet vorhanden sind, auf. Sie benötigen jedoch ein weithin offenes Gelände

und sind empfindlich gegen „Kulissenwirkungen“, wie sie von Vertikalstrukturen in Form von Wald, Hecken oder Bebauung ausgehen.

Das im Vorhabenbereich gelegene Grünland ist im Westen, Norden und Osten von Waldflächen umschlossen. Südlich grenzt der bebaute Ortsrand von Ginolfs an. Weite Teile des Offenlands sind durch parallele Hecken strukturiert. Offene Flächen im Plangebiet erreichen kaum mehr als 100 m Ausdehnung. Wald- und Heckenbereiche liegen zudem oberhalb des Offenlands, wodurch die Vertikalwirkung der Gehölze noch verstärkt wird. Diese Situation lässt darauf schließen, dass das Grünland wegen starker Kulissenwirkungen und mangelndem Offenland-Charakter von Feld- und Wiesenbrütern gemieden wird.

Demzufolge ist davon auszugehen, dass im Vorhabenbereich keine Feld- und Wiesenbrüter bzw. Lebensstätten derselben vorkommen. Zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann es bezüglich Feld- und Wiesenbrütern somit nicht kommen.

Vogelarten – Gehölzbrüter

Die reiche Ausstattung des Plangebiets mit Wald und Heckenstrukturen lässt darauf schließen, dass hier vermutlich verschiedene, auch planungsrelevante, Gehölzbrüter wie z. B. der Stieglitz vorkommen. Es sind jedoch nur sehr begrenzte vorhabenbedingte Rodungen z. B. im Bereich von Zuwegungen (Hecken) und für die Errichtung einer Trafostation (Wald) vorgesehen. Die sonstigen geplanten Bauten sollen auf Offenlandbereichen entstehen bzw. (Baumhäuser und Wiesenchalets) allenfalls in Hecken oder Waldbereiche hineinragen. Somit bleiben die Lebensstätten von Gehölzbrütern weitestgehend erhalten. Westlich, nördlich und östlich des Vorhabengebietes liegen weitere Waldflächen und Hecken, so dass der stark begrenzte Verlust von Lebensstätten für Gehölzbrüter als unerheblich einzuschätzen ist. Gehölzrodungen und -fällungen sind zum Schutz insbesondere von Haselmaus und Fledermausarten nur in der ersten Oktoberhälfte zulässig (s. V2). Der für Gehölzbrüter geltende gesetzliche Schutzzeitraum, der Rodungen auf das Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) eingrenzt, wird somit ebenfalls eingehalten.

Während der Bauphase könnten Störwirkungen durch den Baubetrieb auf Gehölzbrüter ausgehen. Um dies auszuschließen, sind Baumaßnahmen in Gehölzbereichen (Hecken und Wald) auf das Winterhalbjahr (Oktober bis einschließlich Februar) zu begrenzen (s. V4) so weit von diesen längerfristige bzw. erhebliche Störwirkungen ausgehen können. Das Aufsetzen der Gebäude auf die bereits errichteten Unterkonstruktionen erfolgt kurzfristig und ohne erhebliche (Lärm-)wirkungen. Diese Maßnahme ist daher auch noch im März zulässig.

Die in die Heckenbereiche bzw. den Wald hineinragenden Bauten (Baumhäuser bzw. Wiesenchalets) dienen in der Betriebsphase ausschließlich zu Übernachtungszwecken. Hiervon ausgehende potenzielle Störwirkungen auf Gehölzbrüter sind als unerheblich einzuschätzen.

Vogelarten – Höhlenbrüter

In dem altholzreichen Wald im Westen ist grundsätzlich mit dem Auftreten von Baumhöhlen und damit von Höhlenbrütern wie z. B. dem Star zu rechnen. Vor Fällung von Bäumen sind diese daher von einer fachkundigen Person auf Baumhöhlen zu untersuchen. Sofern Baumhöhlen festgestellt werden, sind vor Fällung entsprechende Ersatzquartiere in Form von Nistkästen in der Umgebung anzubringen.

Gehölzrodungen und -fällungen sind zum Schutz insbesondere von Haselmaus und Fledermausarten nur in der ersten Oktoberhälfte zulässig (s. V2). Der für Gehölz- bzw. Höhlenbrüter geltende gesetzliche Schutzzeitraum, der Rodungen auf das Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) eingrenzt, wird somit ebenfalls eingehalten.

Haselmaus

In den Gehölzbereichen des Plangebiets könnte die Haselmaus auftreten. Sie benötigt nahrungsreiche Gehölze mit Beeren bzw. Nüssen, wie sie im Vorhabenbereich teilweise vorhanden sind. Sie baut ihre Nester in Baumhöhlen oder als Freinester in Gebüsche und Bäume. Die Überwinterung erfolgt in der Laubstreu, in Erdhöhlen, Baumwurzeln oder Reisighaufen.

Es sind nur sehr begrenzte vorhabenbedingte Rodungen z. B. im Bereich von Zuwegungen (Hecken) und für die Errichtung einer Trafostation (Wald) vorgesehen. Die sonstigen geplanten Bauten sollen auf Offenlandbereichen entstehen bzw. (Baumhäuser und Wiesenchalets) allenfalls in Hecken oder Waldbereiche hineinragen. Somit bleiben die potenziellen Lebensstätten der Haselmaus weitestgehend erhalten. In der Umgebung des Vorhabengebiets befinden sich zudem weitere nahrungsreiche Gehölze bzw. potenzielle Lebensstätten der Haselmaus.

Die Haselmaus ist während des Sommerhalbjahrs aktiv und pflanzt sich fort. Mit einer Beschränkung der Baumaßnahmen auf das Winterhalbjahr bzw. den Zeitraum von Oktober bis Februar / März (nach erfolgter Baufeldfreimachung, siehe nachfolgender Absatz) können Beeinträchtigungen der Haselmaus während Zeiten ihrer Aktivität bzw. Fortpflanzungsphase vermieden werden.

Im Winter könnten bei Eingriffen in die Laubstreu überwinternde Haselmäuse beeinträchtigt werden. Um dies auszuschließen, ist die Baufeldfreimachung einschließlich erforderlicher Rodungen und Holungen Anfang bis Mitte Oktober durchzuführen (s. V2). Bei Rodungen anfallendes Gehölzmaterial ist spätestens bis Mitte Oktober aus dem Gelände zu entfernen. Sofern Wurzelteller zu roden und zu entfernen sind, ist dies ebenfalls bis spätestens Mitte Oktober zu durchzuführen. Von Baufahrzeugen zu nutzende Bereiche sind von Laubstreu und Reisig freizulegen und von hochwüchsigem Gras freizuschneiden, so dass sich im gesamten Baufeld keine Haselmäuse zur Überwinterung einrichten können.

Die in die Heckenbereiche bzw. den Wald hineinragenden Bauten (Baumhäuser bzw. Wiesenchalets) dienen in der Betriebsphase ausschließlich zu Übernachtungszwecken. Hiervon ausgehende potenzielle Störwirkungen auf die - nach neueren Erkenntnissen ohnehin kaum störungsempfindliche und in Siedlungen vordringende - Haselmaus sind als unerheblich einzuschätzen.

Baumbewohnende Fledermausarten

Bestimmte artenschutzrechtlich relevante Fledermausarten wie z. B. der Große Abendsegler nutzen Baumhöhlen als Quartier oder auch als Wochenstube. Für andere Arten wie z. B. die Zwergfledermaus genügen bereits Baumspalten, damit sie diese als Quartier nutzen können. In Bezug auf Fledermäuse sind daher nicht nur Baumhöhlen, sondern auch Baumspalten zu beachten. Bei dem westlich im Vorhabengebiet gelegenen Wald mit einem strukturreichen Altholzbestand könnten Bäume mit derartigen Habitatstrukturen auftreten. Wo die Fällung von Bäumen unvermeidlich ist, ist daher folgende Vermeidungsmaßnahme vorzusehen (s. V3): Kontrolle des/der zu fällenden Baums / Bäume von

fachkundiger Person auf Habitatstrukturen (Höhlen / Baumspalten). Ggf. Anbringen von entsprechenden Ersatzquartieren in Form von Baum- bzw. Flachkästen vor Fällung in räumlicher Nähe. Fällung in der ersten Oktoberhälfte, um einem potenziellen Einquartieren von Fledermäusen zum Winterschlaf zuvorzukommen. Bei Umsetzung dieser Maßnahme können erhebliche Beeinträchtigungen auf baumbewohnende Fledermausarten ausgeschlossen werden.

Reptilienarten (Zauneidechse und Schlingnatter)

An artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten könnten im Plangebiet grundsätzlich die Zauneidechse und die Schlingnatter vorkommen. Gehölze und Grünlandflächen treten, teils eng verzahnt, auf, was wesentliche Habitatanforderungen dieser Arten sind. Auch befindet sich das Gelände in Südlage und ist dadurch wärmebegünstigt, was für die wärmebedürftigen Reptilien vorteilhaft ist. Andererseits fehlen Offenbodenbereiche, die für die Eiablage der Zauneidechse obligatorisch sind. Die Schlingnatter ist lebendgebärend, bevorzugt jedoch ebenfalls Lebensräume mit Offenbodenanteilen.

Die Zauneidechse ist auf artenreiche, insektenreiche Nahrungshabitate angewiesen, die durchgängig zur Verfügung stehen. Bislang wird das Grünland jedoch meist gleichzeitig gemäht und bietet dadurch zeitweise keine Nahrungsgrundlage. Bei der Begehung am 11.09.2025 war das Gelände einheitlich sehr kurzrasig aufgrund der aktuell durchgeführten Mahd.

Ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet kann aufgrund des Fehlens von Offenboden für die Eiablage und aufgrund der nicht durchgängig gegebenen Eignung als Nahrungshabitat mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die Schlingnatter ernährt sich maßgeblich von Eidechsen und Blindschleichen. Insbesondere ernähren sich Jungtiere von (kleinen) Eidechsen bzw. Blindschleichen. In Schlingnatterhabitaten muss daher ein hohes Nahrungsangebot an insbesondere Eidechsen bzw. Blindschleichen vorhanden sein. Letzteres ist im Plangebiet aufgrund der aktuell einheitlichen Nutzung des Grünlands sicher nicht gegeben, weshalb auch ein Vorkommen der Schlingnatter mit hoher Sicherheit auszuschließen ist.

Bei einer Ortsbesichtigung mit der UNB am 11.05.2026 wurde festgestellt, dass der nördlich an das Vorhabengebiet angrenzende Böschungsbereich ein potenzielles Reptilienhabitat darstellt. Hier gibt es in südexponierter Waldrandlage teilweise Offenboden sowie wärmeliebende Säume, die kontinuierlich als Nahrungshabitate zur Verfügung stehen. Um ein Vordringen von Reptilien in das Baufeld zu verhindern, ist daher für die Bauphase ein Reptilienschutzzaun entlang der nördlich des Geltungsbeereichs verlaufenden Hecke zu errichten (s. V1).

Bei Umsetzung dieser Maßnahme kann es im Plangebiet weder bezüglich der Zauneidechse noch bezüglich der Schlingnatter zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen.

Waldameise

Nicht den speziellen Artenschutz, sondern den allgemeinen Artenschutz betreffend ist das Vorkommen eines Ameisenhaufens der Waldameise *Formica pratensis*. Dieser wurde bei dem Ortstermin am 11.05. innerhalb des Vorhabengebiets am Südrand der nördlichen Hecke festgestellt. Der Ameisenhaufen ist als solcher zu erhalten und von baulichen Maßnahmen auszusparen (s. V5). Der Standort des Ameisenhaufens wird im Bestandsplan dokumentiert, sein Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt.

Fazit

Durch die Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen sowie der nachgelagerten Kompensationsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wirksam abgewendet werden. In der Gesamtbetrachtung verbleiben somit keine erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Arten und Lebensräume.

4.2.2 Schutzgut Fläche und Boden

Beschreibung

Als geologisches Ausgangsgestein liegt im Bebauungsplangebiet Kalkmergelgestein vor. Im Zuge der Pedogenese entwickelten sich hauptsächlich (Para-)Rendzinen. In dem Waldstück, im westlichen Teil des Geltungsbereichs, liegt der Bodentyp Gley vor. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ragt mittig eine schmale Fläche in den Geltungsbereich hinein, wo sich der Bodentyp Braunerde entwickelt hat.

Derzeit ist das Bebauungsplangebiet fast vollständig unversiegelt und unterliegt lediglich einer extensiven Nutzung. Mit großräumigen Verdichtungen des Bodens aufgrund von Befahrung mit schwerem Gerät ist nicht zu rechnen. Eine Vorbelastung der Böden durch Düngemittel und Pestizide ist ebenfalls auszuschließen.

Der Geltungsbereich fällt von Nord nach Süd von etwa 550 m ü. NN auf 520 m ü. NN ab.

Die natürlichen Funktionen des Schutzguts Boden sind als intakt einzustufen.

Umweltauswirkungen

Im Zuge der Bauflächenentwicklung kommt es baubedingt durch das Befahren mit schweren Maschinen zu Verdichtungen des Bodens. Des Weiteren kann es durch Vegetationsabtrag und das Freilegen des Bodens zu Erosion durch Wind und Wasser kommen, was zum Verlust von Bodenschichten führt. Außerdem können Einträge von Bau- und Schadstoffen (z.B. aus Baustoffen, Maschinenöl oder Abfällen) in den Boden eingetragen werden. Bei Einhaltung der geltenden Vorschriften des BBodSchG sowie der DIN-Normen für den Bodenschutz sind die baubedingten Beeinträchtigungen aber nicht erheblich.

Anlagebedingt kommt es zu Verdichtungen und Versiegelungen. Infolge kann der Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Im Bereich der versiegelten und verdichteten Flächen ist der Boden als Lebensraum für Flora und Fauna nicht mehr nutzbar. Seine Filter- und Speicherfunktion für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Durch die Minderungsmaßnahme M1 wird die Flächenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden durch die in Kapitel 3.4 festgelegten Kompensationsmaßnahmen abgedeckt. Daher sind die das Schutzgut Fläche und Boden betreffenden anlagebedingten Beeinträchtigungen nicht erheblich.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen, welche das Schutzgut Boden betreffen, sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche und Boden bestehen durch die Minderungsmaßnahme M1 sowie die in Kapitel 3.4 festgelegten Kompensationsmaßnahmen nicht.

4.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsgebiet des Rheins. Es befinden sich weder Heilquellen noch Trinkwasserschutzgebiete im Bebauungsplangebiet. Des Weiteren gibt es im Geltungsbereich keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder hochwassergeschützte Gebiete.

Im Bebauungsplangebiet liegt ein Kluft-Grundwasserleiter vor. Derzeit bestehen weder mengenmäßige noch chemische Risiken für das Grundwasser.

Die natürlichen Funktionen des Schutzguts Wasser sind als intakt einzustufen.

Umweltauswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen, welche das Schutzgut Wasser betreffen, sind nicht zu erwarten.

Die Planung führt anlagebedingt zu Verdichtungen und Versiegelungen. Die Flächenversiegelungen im Bebauungsplangebiet führen zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufs, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Die Beeinträchtigungen werden durch die in Kapitel 3.4 festgelegten Kompensationsmaßnahmen abgedeckt. Daher sind die das Schutzgut Wasser betreffenden anlagebedingten Beeinträchtigungen nicht erheblich.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen, welche das Schutzgut Wasser betreffen, sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser bestehen durch die in Kapitel 3.4 festgelegten Kompensationsmaßnahmen nicht.

4.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Das Klima der Rhön ist geprägt von der Höhenlage und dem Kontinentalklima. Für die Hochlagen der Rhön sind hohe Niederschläge und Nebel charakteristisch sind. Durch seine Lage im Regenschatten der Hoehrhön, ist die Südrhön deutlich niederschlagsärmer und auch wärmebegünstigter.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf einem Südhang, wodurch das Mikroklima insgesamt sonniger und wärmer als das allgemeine Klima in der Umgebung ist.

Der Geltungsbereich ist derzeit größtenteils durch Grünland geprägt. Bei diesen Flächen handelt es sich um Kaltluftentstehungsgebiete, welche den Ort Ginolfs mit Kaltluft versorgen.

Vorbelastungen des Bebauungsplangebiets durch Schall- oder Stoffemissionen können ausgeschlossen werden.

Die natürlichen Funktionen des Schutzguts Klima und Luft sind als intakt einzustufen.

Umweltauswirkungen

Die Planung führt baubedingt zu Luftverunreinigungen in Form von Staub und Abgasen durch Baumaschinen. Allerdings werden die Baumaßnahmen auf einer weiträumigen, offenen Fläche und über einen begrenzten Zeitraum durchgeführt. Daher sind die das Schutzgut Klima und Luft betreffenden baubedingten Beeinträchtigungen nicht erheblich.

Die Planung führt anlagebedingt zu Verdichtungen und Versiegelungen. Das Schutzgut Klima und Luft erfährt durch die Überbauung und Versiegelung von Grünflächen und landwirtschaftlich genutzten Böden eine Beeinträchtigung. Die geplante Überbauung und Versiegelung führen zu einer Verringerung der Verdunstungsfläche. Durch die bebauten und versiegelten Bereiche erhöht sich die Abstrahlung. Im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Geltungsbereich bewirkt dies eine Verringerung der Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Eine erhebliche, anlagebedingte Beeinträchtigung des Schutzguts Klima und Luft besteht aufgrund der Kleinräumigkeit jedoch nicht.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen, welche das Schutzgut Klima und Luft betreffen, sind nicht zu erwarten.

Das Schutzgut wird von der Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

4.2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung

Das Landschaftsbild rund um Ginolfs ist geprägt von der typischen Mittelgebirgslandschaft der Rhön. Bewaldete Höhenzüge, sanfte Kuppen und offene Weideflächen wechseln sich mosaikartig ab.

Der Geltungsbereich zeigt sich als mit Hecken durchzogene Grünlandflächen. In nördliche, westliche und östliche Richtung ist das Bebauungsplangebiet von bewaldeten Flächen umgeben, wodurch das Sichtfeld eingeschränkt wird. In südliche Richtung blickt man auf den Ort Ginolfs, welcher dem Landschaftsbild einen dörflichen Charakter verleiht.

Die natürlichen Funktionen des Schutzguts Landschaftsbild sind als intakt einzustufen.

Umweltauswirkungen

Die Planung beeinträchtigt während der Bauphase durch den Einsatz von Baufahrzeugen das Landschaftsbild. Die Bauphase ist jedoch zeitlich begrenzt. Dadurch sind die das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung betreffenden baubedingten Beeinträchtigungen nicht erheblich.

Das Resort führt anlagebedingt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbilds. Allerdings schließt das Bauvorhaben südlich an bereits existierende Bebauung an. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich bereits eine Hecke, welche den Geltungsbereich in diese Richtung zur offenen Landschaft abschirmt. Westlich und östlich ist der Geltungsbereich von Wald eingebettet. Die in Kapitel 2.1 getroffenen Festsetzungen schränken die Bebauungsmöglichkeiten ein. Daher sind die das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung betreffenden anlagebedingten Beeinträchtigungen nicht erheblich.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen, welche das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung betreffen, sind nicht zu erwarten.

Das Schutzgut wird von der Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

4.2.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Beschreibung

Das geplante Ferienresort folgt dem Leitbild eines sanften, naturnahen Tourismus. Aufgrund der unmittelbaren Angrenzung an bestehende Wohnbebauung erfolgt die städtebauliche Planung unter strikter Beachtung der DIN 18005-1. Ziel ist es, die Eigenart der benachbarten Wohnnutzung zu wahren und die schalltechnischen Orientierungswerte am nächstgelegenen Immissionsort nicht nur einzuhalten, sondern durch das Betriebskonzept aktiv zu unterschreiten.

Bei der südlich angrenzenden Wohnbebauung handelt es sich gemäß der 1. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Oberelsbach um ein Reines Wohngebiet. An das Reine Wohngebiet grenzen östlich, südlich und westlich Allgemeine Wohngebiete an. Der untenstehenden Tabelle sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung zu entnehmen.

Tabelle 7 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Quelle: DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau

Nutzungen	Tag	Nacht
Reine Wohngebiete	50 dB(A)	40 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45 dB(A)

Das Resort verschreibt sich konsequent dem Leitbild des sanften, naturnahen Tourismus. Dieser bewusste Verzicht auf lärmintensive Freizeitangebote und laute Veranstaltungen garantiert ein akustisches Umfeld, das sich deutlich von konventionellen Hotelbetrieben abhebt. Das anvisierte Gästeklientel sucht primär Ruhe und Naturerlebnisse, was erfahrungsgemäß zu einer besonders niedrigen Geräuschemission führt. Die schalltechnische Einbindung in die Umgebung wird durch folgende planerische Maßnahmen sichergestellt:

- **Verkehrslenkung & Mobilität:** Um die angrenzende Wohnbebauung vollständig zu entlasten, erfolgt die Erschließung ausschließlich über die Erschließungsstraße „Am Basaltgarten“ im Norden des Plangebiets. Durch diese gezielte Verkehrsführung wird Durchgangsverkehr innerhalb der Wohngebiete konsequent vermieden. Das Verkehrsaufkommen konzentriert sich zudem auf An- und Abreisezeiten außerhalb der gesetzlichen Nachtruhe.
- **Zonierung der Parkflächen:** Sämtliche Stellplätze sind am nördlichen Rand des Geltungsbeereichs konzentriert. Durch die große räumliche Distanz zur Wohnbebauung werden Schallemissionen durch Fahrbewegungen oder das Schließen von Fahrzeugtüren effektiv neutralisiert.
- **Strategische Baukörperanordnung:** Das Haupthaus, welches Gastronomie und Seminarräume beherbergt, wurde in größtmöglicher Entfernung zur Nachbarschaft positioniert. Diese bewusste Distanz schafft einen effektiven Puffer für die zentralen Betriebsbereiche.

- **Natürliche Integration & Abschirmung:** Die geplanten Wiesen- und Sternenchalets werden behutsam in die bestehenden, markanten Heckenstrukturen eingebettet. Diese Vegetation dient nicht nur der ästhetischen Integration in die Landschaft, sondern wirkt gleichzeitig als natürlicher Schall- und Sichtschutz.

Das Betriebskonzept garantiert die Einhaltung bzw. Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (vgl. Tab. 3). Von der Erstellung eines Immissionsgutachten kann abgesehen werden.

Umweltauswirkungen

Während der Errichtungsphase kommt es zeitlich begrenzt zu einer unvermeidbaren Erhöhung der Geräuschemissionen sowie zu geringfügigen lufthygienischen Belastungen durch den Einsatz von Baumaschinen und den Baustellenverkehr. Aufgrund der weiträumigen, offenen Flächenstruktur des Areals und der zeitlichen Befristung der Maßnahmen ist jedoch nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen. Die das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit betreffenden baubedingten Beeinträchtigungen sind somit nicht erheblich.

Durch die bauliche Präsenz des Resorts selbst entstehen keine negativen Einflüsse auf das Schutzgut Mensch. Die gewählte Architektur und die Einbettung in die vorhandenen Strukturen wahren das Landschaftsbild und die Wohnqualität der Umgebung. Die das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit betreffenden anlagebedingten Beeinträchtigungen sind somit nicht erheblich.

Im laufenden Betrieb führt das Resort lediglich zu einer geringfügigen Zunahme der lokalen Geräuscentwicklung und der lufthygienischen Belastung. Das konsequent verfolgte Betriebskonzept des sanften, naturnahen Tourismus ist darauf ausgerichtet, die Ruhequalität des Standorts zu wahren und gesunde Wohn- sowie Lebensverhältnisse für die unmittelbare Nachbarschaft dauerhaft zu garantieren. Dadurch sind die das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit betreffenden baubedingten Beeinträchtigungen als nicht erheblich einzustufen.

Das Schutzgut wird von der Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bebauungsplangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler werden gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemeldet.

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) verbleibt der Geltungsbereich in seiner Funktion als extensives Grünland. Nachteilige Effekte durch Bodenversiegelung und -verdichtung entfallen, wodurch die Filter- und Speicherfähigkeit des Bodens sowie die ungestörte Grundwasserneubildung gewahrt bleiben. Auch das Kleinklima erfährt keine negativen Veränderungen (keine Überhitzung, kein

Feuchtigkeitsverlust). Der Bereich bleibt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in vollem Umfang erhalten.

Konträr dazu führt die Nullvariante jedoch dazu, dass die geplanten Kompensationsmaßnahmen ausbleiben. Die Chance, bestehende Biotope ökologisch aufzuwerten und den Charakter des Gebiets gezielt weiterzuentwickeln, würde somit nicht genutzt.

4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der nachteiligen Auswirkungen

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Gestaltung und Kompensation der nachteiligen Auswirkungen sind Kapitel 3.3 und 3.4 zu entnehmen.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung des Sondergebiets „Freizeit- und Erholung“ angrenzend an den nördlichen Ortsrand von Ginolfs stellt für Oberelsbach ein wichtiger Meilenstein zur Förderung eines nachhaltigen, naturnahen Tourismus dar. Der Tourismus ist in der Region ein wichtiges wirtschaftliches Standbein.

Die verkehrliche und ver- bzw. entsorgungstechnische Erschließung kann durch verhältnismäßig geringen Aufwand gesichert werden. In der Gesamtbetrachtung fehlen hinsichtlich Infrastruktur und Lage geeignete Alternativflächen.

4.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ziel des sog. „Monitorings“ ist es, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Aufgrund der vorangegangenen Untersuchungen sind Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung sowie Mensch und menschliche Gesundheit zu erwarten. Den Auswirkungen der Planung wird durch Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen begegnet.

Nach der Plandurchführung ist zu überprüfen, ob unvorhersehbare oder nachteilige Auswirkungen und Beeinträchtigungen aufgetreten sind. Zur Überprüfung gehört die Überwachung der Umsetzung der notwendigen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.

Als weitere Maßnahme ist im Rahmen des Genehmigungsverfahren zu überwachen, dass die grünordnerische Festsetzungen des Grünordnungsplanes beachtet bzw. umgesetzt werden.

Bei der Durchführung sämtlicher Maßnahmen, sind die Vorgaben des Bebauungsplanes, einschließlich der Begründung zu beachten. Die Maßnahmen sind im Benehmen mit den zuständigen Fachbehörden umzusetzen. Diese sind dabei rechtzeitig zu informieren und zu beteiligen.

4.7 Allgemeine verständliche Zusammenfassung

Seitens des Marktes Oberelsbach soll dem Antrag der Rhönmomente GmbH zur Errichtung eines Freizeit- und Erholungsresort entsprochen werden. Das Vorhaben unterstützt die wirtschaftliche

Entwicklung der Region, indem es nachhaltige, naturverträgliche Tourismusformen fördert. Der Markt Oberelsbach führt die zur Bebauung und Nutzung der Grundstücke erforderliche Bauleitplanung durch. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Rhönmomente“ sowie die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren vorgesehen.

Für etwa 7,2 ha Gesamtfläche, im derzeitigen Außenbereich am nördlichen Ortsrand von Ginolfs, sollen Festsetzungen für eine Nutzung als Sondergebiet „Freizeit- und Erholung“, inklusive der zugehörigen Grünflächen getroffen werden. Aufgrund besonders betroffener Belange sind spezifische Regelungen zum Artenschutz erforderlich.

Der bauleitplanerisch bedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen minimiert. Der Umweltbericht zeigt auf, dass durch die Verwirklichung der Planung, vor allem Eingriffe in Form von Bodenversiegelung zu erwarten sind. Die naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren erarbeitet. Vor Satzungsbeschluss muss der Geltungsbereich aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden. Dies wurde bereits beantragt.

Aufgrund der derzeit vorliegenden Erkenntnisse, und nach Abwägung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter, ist bei einer Verwirklichung der Planung nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt zu rechnen.

5. QUELLEN

5.1 Literatur, Gutachten und Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 26.04.2022

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 23.06.2021

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 29.07.2022

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.d.F. vom 09.07.2021, zuletzt geändert am 04.03.2021

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 12.08.2025

EU-Wasserrahmenrichtlinie

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. 12.08.2025

TA Luft i.d.F. vom 01.12.2021

TA Lärm i.d.F. vom 01.06.2017

DIN 18005-1 i.d.F. vom Juli 2023

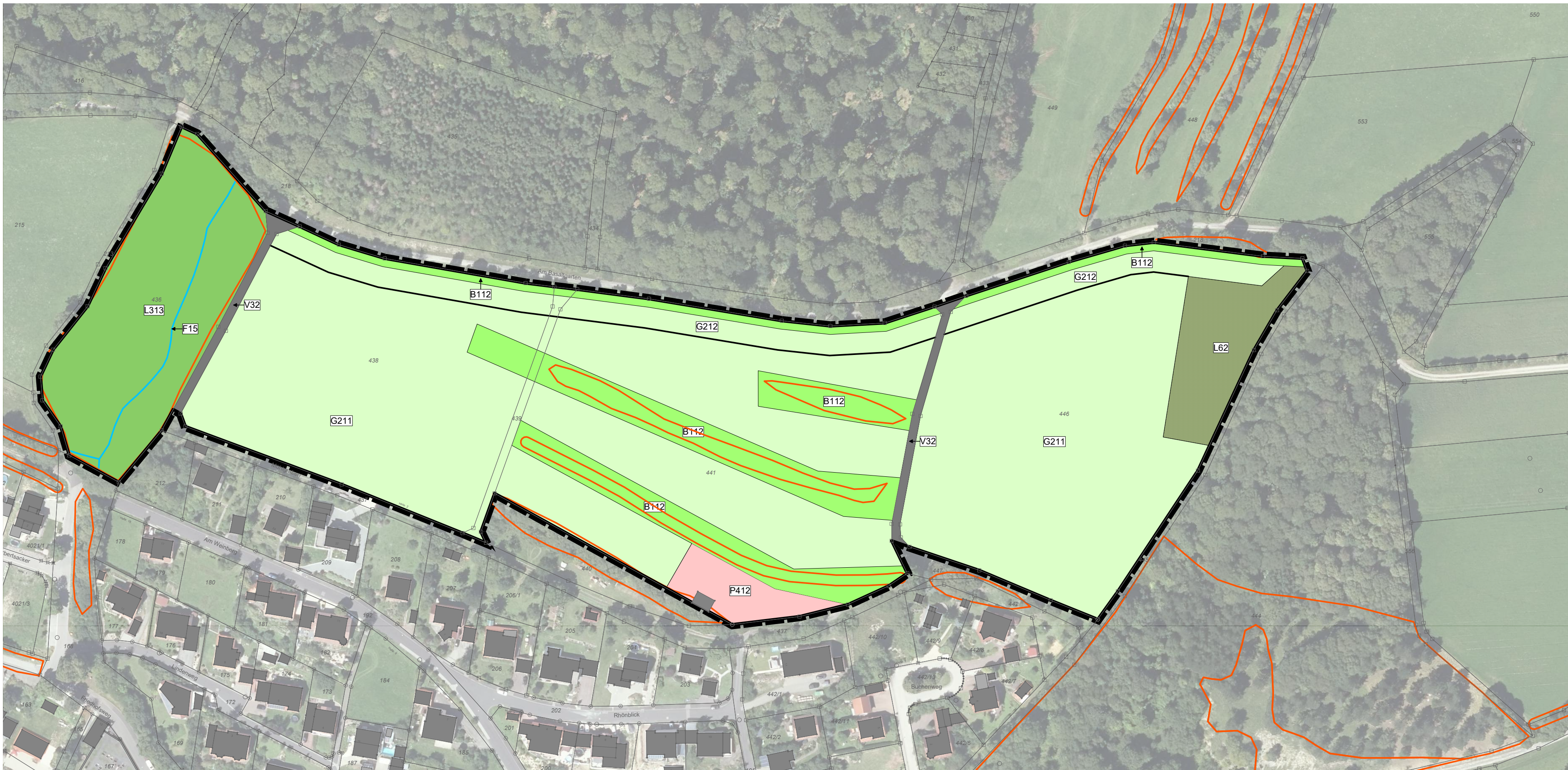
Bundes-Denkmalchutzgesetz i.d.F. vom 12.08.2005

5.2 Internetquellen

BayernAtlas; aufgerufen von <https://atlas.bayern.de/?c=677751,5422939&z=8&r=0&l=atkis&mid=1>

UmweltAtlas Bayern; aufgerufen von <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>

FIN-Web – FIS-Natur Online; aufgerufen von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm



LEGENDE

BIOTOPE

Fließgewässer

F15 Nicht oder gering veränderte Fließgewässer

Äcker, Grünland, Verlandungsbereiche, Ruderalfluren, Heiden Und Moore

- G11 Intensivgrünland
- G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
- G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

Wälder Und Gehölzstrukturen

- B112 Mesophile Gebüsche/Hecken
- L243 Buchenwälder basenreicher Standorte, alte Ausprägung
- L313 Schluchtwälder, alte Ausprägung

Siedlungsbereiche, Industrie-/Gewerbeflächen und Verkehrsanlagen

- P412 Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft
- V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt

BIOTOPE GEMÄß BAYERISCHER BIOTOPKARTIERUNG

OBK (Flachland)

SONSTIGE ANGABEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Biotoptypen
- Geltungsbereich
- Flurstücke
- Flurstücksnummern
- Bestandsgebäude

Projekt	Bauleitplanung Rhönmomente		
	97656 Ginolfs		
Vorhabenträger	Markt Oberelsbach		
	Marktplatz 3 97656 Oberelsbach	T 09774 91910 F 09774 9191299	Datum, Unterschrift
Entwurfsverfasser	HOFFMANN.SEIFERT.PARTNER		
	Am Jakobsplatz 5 97638 Mellrichstadt mellrichstadt@hsp-plan.de	T 09776 – 49 190 10 F 09776 – 49 190 19	24.09.2026 Datum, Unterschrift
Planinhalt	Bestandsplan	Maßstab	1: 1.500
Anlage / Plannummer	1.3_251553-BP_FA_2_BP-01	Index	
Planstand	Lph 3	Projektnr.	251553
Planung	entw. acl gez. acl	Größe Datei	0,56 / 0,42 26-09-24_251553-BP_Planzeichn ung.vwx
	gepr.		