GEMEINDE HAUSEN

1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

IN DER FASSUNG VOM 10.03.2025

AUFTRAGGEBER **GEMEINDE HAUSEN**
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FLADUNGEN
MARKTPLATZ 1
97650 FLADUNGEN

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

Stand 10.03.2025

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes 3

1 Vorbemerkungen 3
1.1 Anlass und Ziele der Planung sowie Beschreibung des Vorhabens 3
1.2 Planungsrechtliche Grundlagen 4
1.3 Verfahrensverlauf 4

2 Rahmenbedingungen 4
2.1 Lage 4
2.2 Abgrenzung 5
2.3 Übergeordnete Planungsvorgaben 6
2.4 Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan 7

3 Begründung 7
3.1 Inhalt der Änderung 7
3.2 Umweltverträglichkeitsprüfung 9
3.3 Verkehrsanbindung 9
3.4 Ver- und Entsorgung 9
3.5 Bodendenkmäler 10
3.6 Erschließungskosten 10
3.7 Flächenbilanz 10

Teil B Umweltbericht 11

1 Einleitung 11
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 1. Flächennutzungsplanänderung 11

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 11
2.1 Schutzgut Boden und Fläche 11
2.2 Schutzgut Wasser 12
2.3 Schutzgut Klima / Luft 13
2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt 13
2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen) 16
2.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild 17
2.7 Schutzgut Sachgüter/Kulturelles Erbe 18
2.8 Wechselwirkungen 18

3 Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung) 18

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 18
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 18
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich 18

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 19

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 19

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 20

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung 20

Teil C Hinweise zum Verfahren 22

Teil A Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele der Planung sowie Beschreibung des Vorhabens

Das Hotel Rhön Park Aktiv Ressort im Ortsteil Roth der Gemeinde Hausen, Landkreis Rhön-Grabfeld, bietet als Familien- und Tagungshotel derzeit ein Übernachtungsangebot mit insgesamt ca. 1200 Betten in 313 Zimmern. Zum Hotel gehört ein ausgedehnter Tagungsbereich, drei Restaurants und eine Bar, Erlebnisschwimmbad, Saunalandschaft, Wellnessoase, Abenteuergolfanlage und großer Indoorspielplatz inklusive Bowlingbahn.

Die Rhön Park Hotel GmbH & Co. KG plant eine Ergänzung des Beherbergungsangebotes mit einem Feriendorf im unmittelbaren Anschluss an das Hotelgelände im Bereich des derzeitigen Bolzplatzes. Dieses Areal ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausen überwiegend als Grünfläche (Sportplatz) dargestellt.

Die einzelnen Ferienhäuschen sind in unterschiedlichen Größen für 6/8 bis max. 10 Personen geplant, die u.U. in mehreren Bauabschnitten realisiert werden sollen.

Insgesamt sind im Feriendorf 47 Chalets ca. 420 Betten im Endausbau vorhanden.

Im Nordosten des Areals werden außerdem noch 2 dreistöckige Baukörper mit Personalwohnungen für insgesamt 50 – 55 Mitarbeiter vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über den im Nordosten vorhandenen öffentlichen Feldweg, der bereits als Bedarfszufahrt für die rückwärtige Erschließung der RhönParkArena als Veranstaltungshalle dient.

Stellplätze für die Ferienhausnutzer werden am zentralen Parkplatz an der Hotelzufahrt unmittelbar oberhalb des Feriendorfes zur Verfügung gestellt. Die Erschließungsstraßen werden nur bei An- und Abreise befahren, das Fußwegesystem erschließt die verschiedenen Ferienhausgruppen.

Die Gemeinde Hausen möchte der Rhön-Park-Hotel GmbH & Co. KG die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Anlage eines Feriendorfes mit Personalwohnungen im nordöstlichen Teil des Hotelareals im Ortsteil Roth im Bereich des derzeitigen Bolzplatzes schaffen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausen enthält für den derzeit ebenfalls in Aufstellung befindlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rother Kuppe“ der Gemeinde Hausen die Darstellungen „Verkehrsfläche“, „Grünfläche“ und „Fläche für Landwirtschaft“.

Im Parallelverfahren ist deshalb vorgesehen, diese Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes in einer 1. Änderung des Flächennutzungsplans anzupassen und als Sondergebiet „Hotel und Ferienhausgebiet“ auszuweisen. Darüber hinaus werden die Darstellungen westlich der Zufahrtsstraße (die Parkplatzflächen und weitere zum Hotel zugehörigen Einrichtungen) entsprechend dem aktuellen Bestand mit in die Darstellung des Sondergebietes „Hotel und Ferienhausgebiet“ aufgenommen.

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans „Rother Kuppe“ im OT Roth der Gemeinde Hausen ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche Sportplatz und Fläche für Landwirtschaft dargestellt (siehe Abbildung 2 auf Seite 9).

Für diesen Bereich sowie die westlich der Zufahrtsstraße liegenden Flächen für Landwirtschaft ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung eines Sondergebietes „Hotel und Ferienhausgebiet“ vorgesehen.

Rechtsgrundlagen sind:

- die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausen
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung

1.3 Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen hat in seiner Sitzung am 01.08.2023 die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hausen beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Gemeinderatssitzung vom __.__.2023 hat der Gemeinderat den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hausen in der Fassung vom __.__.202_ gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in die Wege zu leiten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hausen in der Fassung vom __.__.202_ wurde am __.__.202_ ortsüblich bekannt gemacht.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hausen schließt unmittelbar nordöstlich des bestehenden Hotelareals mit seinen Grünanlagen an. Es liegt ca. 670 m südwestlich der Ortslage Roth zwischen Rother Berg und Rother Kuppe.

Das Untersuchungsgebiet liegt östlich der sog. Rother Kuppe im Nordosten des Areals des Rhön-Park-Hotels. Es schließt im Süden an die bestehende Minigolfanlage und die RhönParkArena an

und reicht über das Areal des Bolzplatzes und den dortigen geschotterten Terrassen bis zum Südrand des Grundstücks mit dem dortigen landwirtschaftlichen Weg im Norden.

Im Osten endet der Änderungsbereich vor dem dortigen landwirtschaftlichen Weg, im Westen werden die Flächen westlich der Zufahrtsstraße bis zum Waldrand (Schotterparkplatz, Alpakagelände) ebenfalls in den Änderungsbereich aufgenommen.

Nördlich des Änderungsbereichs schließen Grünlandflächen an, im Osten und Westen liegen ausgedehnte Laubwälder.

Der tiefste Punkt des Änderungsbereichs liegt im Nordosten auf ca. 614 m ü. NN, der höchstgelegene im Nordwesten auf ca. 660 m ü. NN. Das Areal ist ostexponiert und wird durch mehrere gehölzbewachsene Geländeböschungen gegliedert.

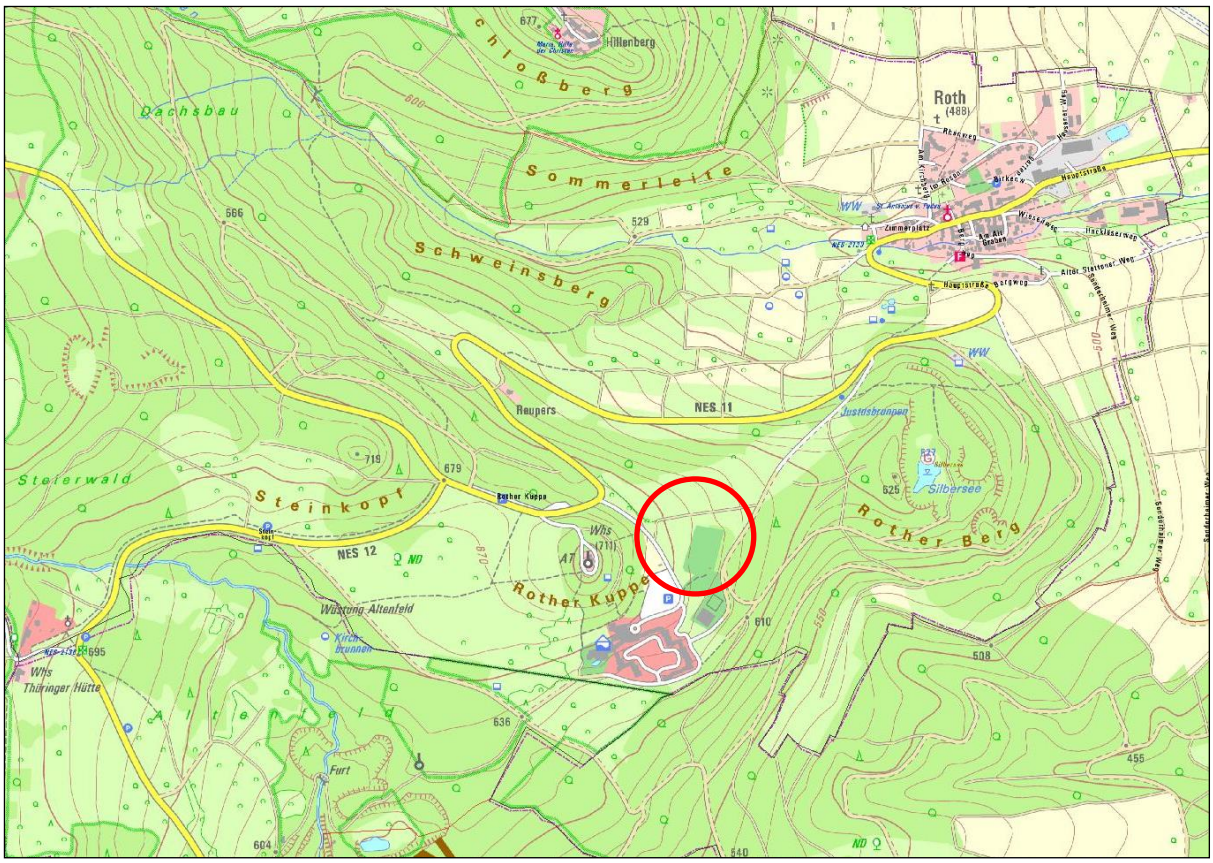

Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs (Quelle FinView, Stand 7/2023, ohne Maßstab)

2.2 Abgrenzung

Der Änderungsbereich für die 1. Flächennutzungsplanänderung umfasst einen 3,782 ha großen Änderungsbereich mit den Fl.Nrn. 2286 (TF), 2286/1, 2286/2, 2292 (TF), 2292/1, 2293 (TF) und 2293/1 der Gemarkung Roth.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen die Waldgrenze westlich der Zufahrtsstraße zum Hotel, die die Grenze der Fl.Nr. 2294 zu den Fl.Nrn. 2292, 2293 und 2293/1 darstellt)

- Im Norden durch die Fl.Nr. 2291 (Südgrenze des landwirtschaftlichen Weges auf Fl.Nr. 2291)
- Im Osten durch die Fl.Nr. 2287 (Westgrenze des landwirtschaftlichen Weges auf Fl.Nr. 2287)
- Im Süden die Grenze zur Fl.Nr. 2285

2.3 Übergeordnete Planungsvorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)** und dem **Regionalplan der Region 3 Main-Rhön** wie folgt.

Gem. Ziel 3.3 Abs. 2 LEP sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind gemäß Landesplanerischer Einschätzung der Höheren Landesplanung an der Regierung von Unterfranken vom 30.06.2023 zulässig, „wenn in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

Die Gemeinde Hausen ist als Tourismusgemeinde im o.g. Sinne zu bewerten, da gem. Art. 6 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes die Zahl der Fremdenübernachtungen im Jahr das Siebenfache der Einwohnerzahl sehr deutlich übersteigt (Einwohnerzahl der Gemeinde Hausen am 30.09.2022: 683 Einwohner; Fremdenübernachtungen pro Jahr deutlich über 200.000). Das Ortsbild des Ortsteils Roth wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, dieser liegt rd. 1 km Luftlinie vom Planstandort entfernt.

Gem. der Begründung zu Ziel 3.3 Abs. 2 Ausnahme 6 kann ein Beherbergungsbetrieb (im Sinn der Baunutzungsverordnung) das Landschaftsbild (in seinem ästhetischen oder kulturgeschichtlichen Wert) insbesondere durch seinen konkreten Standort, seine Größe oder seine Maßstäblichkeit beeinträchtigen. Dabei sind insbesondere landschaftsbildende Geländeformen sowie Blickbeziehungen und Sichtachsen zu beachten“ (siehe Landesplanerische Einschätzung der Höheren Landesplanung an der Regierung von Unterfranken vom 30.06.2023).

Teile des Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet Bayerische Rhön innerhalb des Naturparks Bayerische Rhön sowie gem. Ziel B I 2.1 i.V.m. Anhang 3 Karte „Landschaft und Erholung“ RP3 im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu (Ziel 7.1.2 LEP, Art. 14 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG). Die als Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete geschützten Landschaftsräume sollen in ihrem Bestand gesichert werden (Ziele B I 2, B I 2.3.1 RP3).

Im Hinblick auf den Tourismus sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP sowie des RP3 zu nennen (siehe Landesplanerische Einschätzung der Höheren Landesplanung an der Regierung von Unterfranken vom 30.06.2023):

- Gem. Grundsatz 5.1 Abs. 2 LEP sollen die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.

- Gem. Ziel A VII Abs.1 RP3 soll die Region Main-Rhön aufgrund ihres Potenzials und aufgrund ihrer schon heute gegebenen eindeutigen Branchenausrichtung als Region mit besonderen Aufgaben im Gesundheits- und Tourismuswesen gesichert und weiter gestärkt werden.
- Gem. Grundsatz B IV 2.7.1 RP3 soll die landschaftliche und kulturelle Attraktivität der Region Main-Rhön erhalten werden. Gleichzeitig soll die Tourismusinfrastruktur in den vier Tourismusregionen Fränkisches Weinland, Haßberge, Rhön und Steigerwald gesichert und weiterentwickelt werden. Darüber hinaus sollen die regionalen Schwerpunkte, besonders die Bereiche Natur und Kulturlandschaft sowie Gesundheit, Kultur, regionale Spezialitäten und Aktiv-urlaub, gestärkt werden.
- Gem. Grundsatz B IV 2.7.3 RP3 soll zur Sicherung des Tourismus als leistungsfähigen Wirtschaftsfaktor in der Region Main-Rhön das vielfältige Angebot regional abgestimmt weiterentwickelt werden. Insbesondere sollen Vorhaben zur Verlängerung der Saison sowie die Konzeption, Umsetzung und Fortentwicklung besonderer Angebotsformen als auch Zertifizierung und Qualifizierung unterstützt werden.

Im Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzept (ILEK) der Streutal-Allianz (siehe https://streutalallianz.de/wp-content/uploads/2019/04/Streutalallianz_ILEK_Abschlussbe-richt_WEB.pdf) aus dem Jahr 2018 ist als touristisches Alleinstellungsmerkmal der Gemeinde Hausen und touristischer Schwerpunkt der Allianz das Rhön Park Hotel erwähnt.

Zudem ist im ILEK im Handlungsfeld Tourismus und Naherholung verankert, dass allgemein der (Natur-)Tourismus in der Allianz gestärkt und weiterentwickelt werden soll. Der Standort Rhön Park Hotel der Gemeinde Hausen und die Schaffung eines Feriendorfes wird in der Maßnahmenliste des ILEKs jedoch nicht explizit aufgeführt.

2.4 Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ im OT Roth der Gemeinde Hausen ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche, Sportplatz und Fläche für Landwirtschaft dargestellt (siehe Kap. 1.2).

Aufgrund der Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ im OT Roth ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung eines Sondergebietes „Hotel und Ferienhausgebiet“ im Parallelverfahren notwendig.

3 Begründung

3.1 Inhalt der Änderung

Die Gemeinde Hausen beabsichtigt, eine ca. 3,782 ha große Teilfläche nördlich des Rhön Park Hotels an der Rother Kuppe, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als „Verkehrsfläche“, „Grünfläche“ und „Fläche für Landwirtschaft“. dargestellt ist, als Sondergebiet „Hotel und Ferienhausgebiet“ in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes auszuweisen.

Darstellung vorher

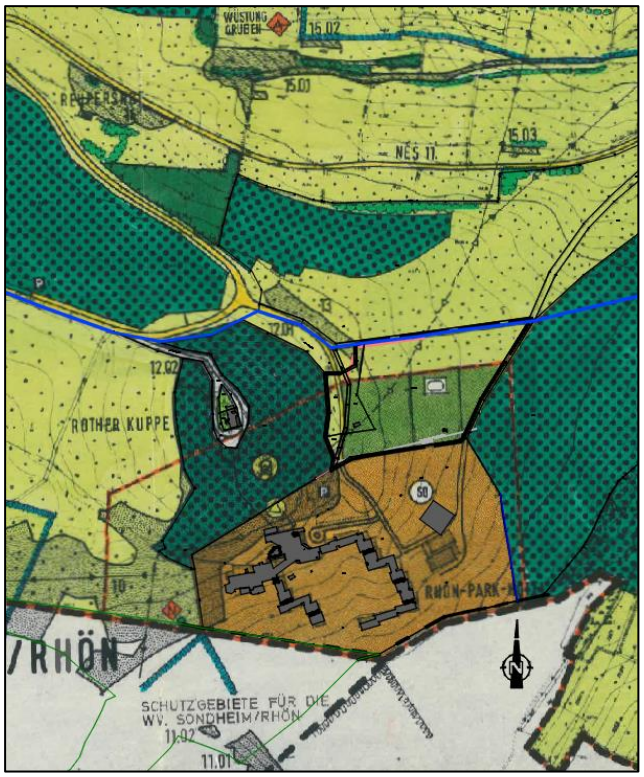

Abbildung 2: Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und Änderungsbereich

Darstellung der 1. Änderung

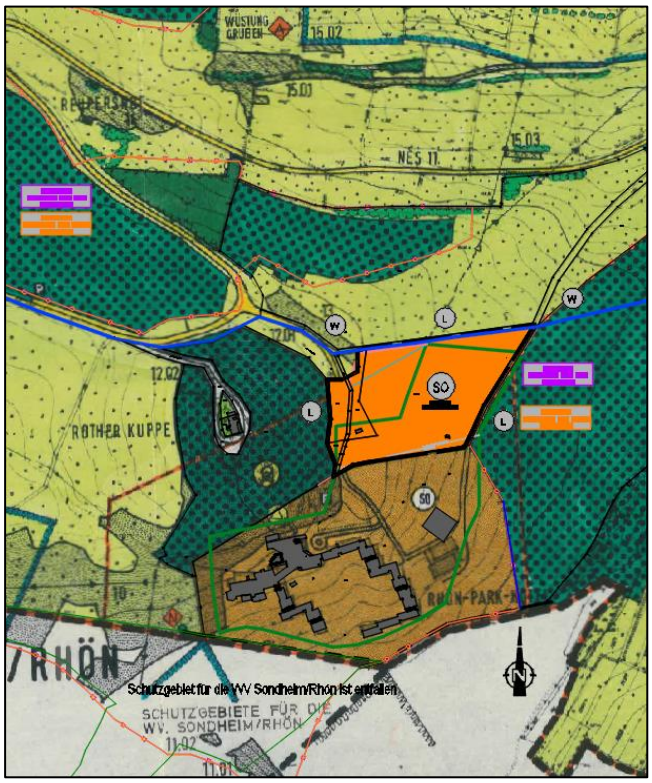

Abbildung 3: Beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplans

3.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die wesentlichen umweltrelevanten Belange werden bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im Umweltbericht (siehe Teil B der Begründung) dargelegt.

3.3 Verkehrsanbindung

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die bestehende Kreisstraße NES 11 von Norden und über die Hotelzufahrt.

Die Hotelzufahrt verläuft innerhalb der Darstellung des Sondergebietes „Hotel und Ferienhausgebiet“

Bereits im Vorfeld wurde auch der Ausbau des öffentlichen Feld- und Waldweges auf Fl. Nr. 2291 und 2287 am Landratsamt Rhön-Grabfeld (einschl. naturparkrechtlicher Erlaubnis sowie Eingriffs- und Ausgleichsregelung) beantragt und genehmigt. Diese Zufahrt ist zwischenzeitlich auch hergestellt.

Dieser öffentliche Feld- und Waldweg im Norden und Osten verbleibt weiterhin in der Darstellung der Fläche für Landwirtschaft und liegt außerhalb des Änderungsbereichs.

3.4 Ver- und Entsorgung

3.4.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal des Abwasserzweckverbandes, der an die Kläranlage in Stetten angebunden ist.

3.4.2 Regenwasserbeseitigung

Das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser wird vor Ort versickert.

Für den land- und forstwirtschaftlichen Weg ist in der bereits genehmigten Planung eine Wegseitenentwässerung vorgesehen, die über eine Regenrückhaltung im Nordosten des Änderungsbereichs gedrosselt und dann an den anschließenden örtlichen Vorfluter abgeleitet wird.

3.4.3 Wasserversorgung

Der Trink- und Löschwasserbedarf ist durch Anbindung an das vorhandene Netz der Wasserversorgung Hausen sichergestellt.

3.4.4 Energieversorgung und sonstige Versorgungen

Die Energieversorgung im Gemeindegebiet Hausen wird vom Überlandwerk Rhön zur Verfügung gestellt.

Die Anbindung an die Telekommunikationsleitungen erfolgt über Erdkabel.

3.4.5 Entsorgung / Müllabfuhr

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Rhön-Grabfeld sichergestellt.

3.5 Bodendenkmäler

Für den Änderungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: Bayern-Viewer Denkmal, Stand 4/2023).

3.6 Erschließungskosten

Die durch das Vorhaben entstehenden Erschließungskosten werden vom Vorhabensträger privat getragen. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht veranlasst.

3.7 Flächenbilanz

Art der Nutzung	**Bestand**	**Planung**	**Veränderung**
Verkehrsfläche	0,078 ha	--	- 0,078 ha
Grünfläche	2,292 ha	--	- 2,292 ha
Fläche für Landwirtschaft	1,412 ha	--	- 1,412 ha
SO-Hotel und Ferienhausgebiet	--	3,782 ha	+ 3,782 ha
Gesamtfläche	**3,782 ha**	**3,782 ha**	**--**

Teil B Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 1. Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Hausen möchte der Rhön-Park-Hotel GmbH & Co. KG die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Anlage eines Feriendorfes mit Personalwohnungen im nordwestlichen Teil des Hotelareals im Ortsteil Roth im Bereich des derzeitigen Bolzplatzes schaffen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausen enthält für den derzeit ebenfalls in Aufstellung befindliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rother Kuppe“ der Gemeinde Hausen die Darstellungen „Verkehrsfläche“, „Grünfläche“ und „Fläche für Landwirtschaft“.

Im Parallelverfahren ist deshalb vorgesehen, diese Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes in einer 1. Änderung des Flächennutzungsplans anzupassen und als Sondergebiet „Hotel und Ferienhausgebiet“ auszuweisen. Darüber hinaus werden die Darstellungen westlich der Zufahrtsstraße (die Parkplatzflächen und weitere zum Hotel zugehörigen Einrichtungen) entsprechend dem aktuellen Bestand mit in die Darstellung des Sondergebietes „Hotel und Ferienhausgebiet“ aufgenommen.

Der Änderungsbereich für die 1. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine 3,782 ha großen Fläche mit den Fl.Nrn. 2286 (TF), 2286/1, 2286/2, 2292 (TF), 2292/1, 2293 (TF) und 2293/1 der Gemarkung Roth.

Weitere Angaben zu den Inhalten der 1. Flächennutzungsplanänderung sind den Beschreibungen, v. a. im Teil A der Begründung zu entnehmen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Im Nordosten des Untersuchungsgebietes ist die Trochitenkalk- und Meißner-Formation des Oberen Muschelkalks aufgeschlossen, die durch eine Wechsellagerung von Kalkstein mit Tonmergelsteinlagen gekennzeichnet ist. Da der Untergrund aus verkarstungsfähigen Karbonat- und Sulfatgesteinen des Muschelkalkes besteht, kann das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge des Geologischen Gutachtens für den Baugrund der benachbarten RhönParkArena konnten jedoch bei den Aufschlussarbeiten keine markanten Subrosionserscheinungen festgestellt werden.

Westlich liegt die Rother Kuppe mit tertiären Vulkaniten, vorherrschend Basalt.

Im südwestlichen Teil des Untersuchungsgebietes sind quartäre Ablagerungen mit Fließerde oder Wanderschutt aus Basalt vorhanden.

Durch umfangreichen Bodenauf- und -abtrag noch aus der Bauzeit des Hotels für die Terrassierung des Bolzplatzes ist das Gelände verändert, gemischtkörnige Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit sind ebenso vorhanden wie Abgrabungsflächen mit geringer Bodenauflage.

Auf den Ausgangsgesteinen haben sich vor allem Rendzinen, Pelosole und Braunerden aus grusführendem Lehm bis Ton entwickelt.

Die natürliche Bodenentwicklung ist vor allem auf den Böschungen und Straßennebenflächen verändert.

Es handelt sich überwiegend um Flächen mit einer mittlerer bis geringer Bodengüte.

Prognose

Durch die Darstellung als Sondergebiet „Hotel und Ferienhausgebiet“ wird ein höherer Versiegelungsgrad gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Grünflächen für die betroffenen Flächen möglich, was zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden führt.

Die vorgesehenen Anlagen für das Ferienhausgebiet und die Personalwohnungen konzentrieren sich auf die bereits genutzten und durch umfangreiche Modellierungen veränderten Flächen am Nordrand des Hotelareals (Bolzplatz, Böschungen, schotterbefestigte Flächen), so dass keine zusätzlichen naturnahen Flächen in Anspruch genommen werden müssen und vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können.

Durch das Vorhaben werden weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch–bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen.

Insgesamt ist von einer mittleren Erheblichkeit aufgrund der betroffenen Fläche und des Versiegelungsgrades auszugehen.

2.2 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Untersuchungsgebiet liegen keine dauerhaft wasserführenden Gräben oder Gewässer.

Der nächste Vorfluter ist das Grabensystem im Nordosten entlang des Wirtschaftsweges in Richtung Roth, das in den Stettbach und seine Oberläufe mündet.

Unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs beginnt an der Südgrenze zum bereits bestehenden Wirtschaftsweges auf Fl.Nr. 2291 das Wasserschutzgebiet des Wasserversorgungsunternehmens der „Rother Gruppe“ mit der Zone IIIA.

Ausgewiesene Überschwemmungsgebiete liegen nicht im Untersuchungsgebiet.

Prognose

Der höhere Versiegelungsgrad bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen bzw. von Grünflächen wird die Grundwasserneubildungsrate im Änderungsbereich verringern.

Es werden weder Oberflächengewässer noch Grundwasser, Quellen und Quellfluren sowie sonstige wasserführende Schichten und zeitweilig überschwemmte Bereiche in Anspruch genommen, Abgrabungen sind nicht vorgesehen.

Zum Schutz der Oberflächengewässer wird auf der nachfolgenden Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans eine Fläche für Rückhaltemaßnahmen festgesetzt.

Im Bereich des Wasserschutzgebietes und auf dem Bestandsweg sind keine weiteren Maßnahmen auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans vorgesehen, die Abführung des Oberflächenwassers erfolgt auf der Südseite des Weges außerhalb des Schutzgebietes, ebenso die Anlage der Fläche für Rückhaltemaßnahmen.

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Das Untersuchungsgebiet gehört zu einem Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima. Durch die Lage im Regenschatten ist das Gebiet stärker kontinental geprägt.

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt aufgrund der Höhenlage weniger als 6° C. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt 750 mm – 850 mm. Die vorherrschende Windrichtung ist West bis Südwest.

Die Wälder und landwirtschaftlich genutzten Hangbereiche sind Kaltluftentstehungsgebiete. Die Kaltluft fließt dabei dem Relief folgend von den Hängen in den Talgrund ab.

Prognose

Maßnahmen, z.B. zu einer verdichteten Bauweise, die auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden, tragen zu einer Reduzierung der Versiegelung und zur Minimierung der Beeinträchtigung des globalen Klimas bei.

Der Kaltluftabfluss im Änderungsbereich und der Umgebung wird durch die geplanten Maßnahmen mit dem vorgesehenen Sondergebiet nicht erheblich verändert.

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Luft/Klima auszugehen.

2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt

Bestand

Lebensräume

Naturräumlich liegt der Änderungsbereich der 1. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Hausen in der naturräumlichen Einheit Nr. 354 „Lange Rhön“ mit der Untereinheit Nr. 354-B „Ostabfall der Langen Rhön“ in der naturräumlichen Haupteinheit „Osthessisches Bergland, Vogelsberg und Rhön“ (D47).

Der Änderungsbereich ist durch den bestehenden Bolzplatz, benachbarten Schotterflächen mit Sitzelementen und Infotafeln, mit Feldgehölzen bestandenen Böschungen sowie die im Norden anschließenden (intensiv genutzten) Grünlandflächen geprägt.

Auf der Westseite befindet sich die Hotelzufahrt, deren Böschungen teilweise von Sukzessionsgebüschen begleitet werden. Westlich davon liegt ein schotterbefestigter Parkplatz sowie im Norden die eingezäunte Weide der Alpakas mit dem Unterstand.

Im Norden liegen nördlich des öffentlichen Feld- und Waldweges extensiv genutzte Wiesen, im Osten und Westen des Änderungsbereichs ausgedehnte Laub- und Mischwälder. Südlich schließt das Hotelgelände mit Minigolf, der RhönParkArena und einer Spielhalle für Kinder an. Dort finden sich vor allem auf den Geländeböschungen ausgedehnte Gehölze, die um den Bolzplatz und die Minigolfanlage als Feldgehölze mit heimischen Arten bzw. im Osten auf der Böschung zum Weg als sonstige standortgerechte Laubwälder einzustufen sind. Innerhalb der Minigolfanlage, um die RhönParkArena und die Spielhalle finden sich gärtnerisch geprägte Flächen.

Natura 2000-Gebiete

Im Umfeld des Änderungsbereichs liegen folgende Europäische Schutzgebiete:

- FFH-Gebiet DE 5526.371 „Bayerische Hohe Rhön“
- Vogelschutzgebiet DE 5526.471 „Bayerische Höhe Rhön“

Im Rahmen einer FHH-Verträglichkeitsabschätzung wird in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nachgewiesen, dass Auswirkungen auf die beiden Europäischen Schutzgebiete mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

Schutzgebiete nach § 23 - 29 BNatSchG

Das gesamte Untersuchungsgebiet liegt im Naturpark „Bayerische Rhön“.

Der nordwestliche Teil des Änderungsbereichs liegt im Landschaftsschutzgebiet des Naturparks „Bayerische Rhön“ gemäß „Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet “Bayerische Rhön” in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.12.2003 Nr. 00233/01-01/00 (LSG-VO) gemäß Amtsblatt der Regierung von Unterfranken Nr. 19/2003.

Hier ist gemäß Vorabstimmung mit dem Landratsamt Rhön-Grabfeld eine Anpassung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes vorgesehen. Geeignete Ausgleichsflächen zur Aufnahme in das Schutzgebiet wurden bereits besprochen und festgelegt.

Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes erfolgt in einem eigenen Verfahren.

Südlich und südwestlich des Hotelgeländes liegt das Naturschutzgebiet „Kernzonen im bayerischen Teil des Biosphärenreservats Rhön“.

Das gesamte Untersuchungsgebiet liegt im Biosphärenreservat Rhön.

Im Änderungsbereich sind keine geschützten Feucht- oder Trockenflächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG vorhanden.

Die artenreichen Grünlandflächen (G214-LR6520) nördlich des öffentlichen Feld-und Waldweges sind als arten- und strukturreiches Dauergrundland und damit als geschützte Lebensräume einzustufen.

Biotope

In der Biotopkartierung für den Landkreis Rhön-Grabfeld wurden im Änderungsgebiet und seiner näheren Umgebung keine Biotope erfasst.

Die nähesten Biotopflächen liegen an der West- und Südwestflanke der „Rother Kuppe“ im Westen sowie am „Silbersee“ im Nordosten.

Vorkommen seltener Arten

Aus der Artenschutzkartierung (Stand 7/2023) oder dem Arten- und Biotopschutzprogramm sind aus dem Änderungsbereich oder der näheren Umgebung keine streng geschützten Arten bekannt.

Aufgrund der Lebensraumausstattung sind im Untersuchungsgebiet folgende Gilden von Europäischen Vogelarten zu erwarten und bestätigt:

- Gilde der weit verbreiteten Vögel der offenen und halboffenen Landschaft (v.a. Amsel, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig oder Zilpzalp, aber auch die Dorngrasmücke). Auch die Gilde der typischen Wald-/Waldrandvögel mit Buntspecht, Eichelhäher und Kernbeißer wird hier dazu gerechnet.
- Gilde der bodenbrütenden Vogelarten (Feldlerche, Wiesenschafstelze)
- Gilde der weit verbreiteten Greifvögel (Mäusebussard, Sperber) als Nahrungsgäste

Aufgrund der Geländebegehung mit Potenzialabschätzung wird eine Nutzung des Untersuchungsgebietes durch Fledermäuse wie der Bechsteinfledermaus, der Mopsfledermaus und des Großen Mausohr bei den Transferflügen zwischen ihren Quartieren und Nahrungslebensräumen angenommen.

Da im Rahmen der Bestandserfassung keine Biotopbäume (mit Höhlen oder Rindenspalten) im Eingriffsbereich festgestellt wurden, kann für die Fledermäuse im Untersuchungsraum eine baubedingte Schädigung oder Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen der Zauneidechse auf den vom Eingriff betroffenen Grünlandflächen sowie Schotterwegen und Straßennebenflächen wird aufgrund der dichten Vegetationsdecke, der steinigen, nicht grabbaren offenen Bodenflächen und der Höhenlage ausgeschlossen.

Die Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf für die beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulingsarten wurde in den Grünlandflächen und auf den Böschungen gezielt nachgesucht, aber nicht nachgewiesen.

Prognose

Auswirkungen auf Lebensräume

Die vorgesehenen Anlagen für das Ferienhausgebiet und die Personalwohnungen konzentrieren sich auf die bereits genutzten und durch umfangreiche Modellierungen veränderten Flächen am Nordrand des Hotelareals (Bolzplatz, Böschungen, schotterbefestigte Flächen), so dass keine zusätzlichen naturnahen Flächen in Anspruch genommen werden müssen und vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können.

Die mit der geänderten Darstellung als Sondergebiet möglichen Eingriffe betreffen vor allem Gehölzstrukturen, sonstige standortgerechte Laubwälder, intensiv genutzte Grünlandflächen, Grünflächen (Bolzplatz), Schotterflächen und Säume; diese sind als Gebiete mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen.

Diese Verluste sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren, die auf der nachfolgenden Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes festzusetzen sind.

Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes

Da im Rahmen der Bestandserfassung keine Biotopbäume (mit Höhlen oder Rindenspalten) im Eingriffsbereich festgestellt wurden, kann für die Fledermäuse im Untersuchungsraum eine baubedingte Schädigung oder Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden.

Der geringe Verlust von Nahrungslebensräumen der Fledermäuse ist nicht erheblich da in den extensiv gepflegten Grünflächen um die Ferienhäuser voraussichtlich wieder Nahrungsflächen entstehen. Eine Beeinträchtigung von Transferflügen zwischen Teillebensräumen ist nicht zu erwarten.

Vorkommen von Zauneidechsen und Wiesenknopf-Ameisenbläulingen sind nicht zu erwarten.

Für die Gilde der weit verbreiteten Vögel der offenen und halboffenen Landschaft werden auf der nachfolgenden Ebene der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes geeignete Maßnahmen zum Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände und zur Beschränkung der Rodung gemäß § 38 BNatSchG auf die Zeiträume außerhalb der Brutzeit festgesetzt, durch die Schädigungs-, Störungs- oder Tötungstatbestände für die Vögel der offenen und halboffenen Landschaft vermieden werden können.

Dies gilt auch für die Gilde der typischen Wald-/Waldrandvögel mit Buntspecht, Eichelhäher und Kernbeißer.

Für die bodenbrütenden Vogelarten ist der Änderungsbereich selbst zu stark mit Gehölzstrukturen durchsetzt. Die Bodenbrüter halten zu diesen horizontüberhöhenden Strukturen einen Abstand von ca. 80 - 100 m ein, weil dort vor allem Greifvögel unbemerkt ansitzen können. Ein Vorkommen wird deshalb ausgeschlossen, so dass die Überbauung dieses Areals auch nicht zu einem Revierverlust oder einer Schädigung bzw. Störung führen wird.

Die Gilde der weit verbreiteten Greifvögel (Mäusebussard, Sperber) nutzt den Änderungsbereich als Nahrungsgäste. Allerdings ist das Areal durch die Hotelgäste deutlich gestört, so dass die Bedeutung als Nahrungslebensraum nur untergeordnet ist.

Der Verlust dieser Nahrungsflächen führt zu keiner Schädigung oder Beeinträchtigung der Reviere dieser Arten, die außerhalb des Änderungsbereichs brüten.

Insgesamt ist nach derzeitigem Kenntnisstand von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt auszugehen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Bestand (Naherholung, Immissionen)

Der Änderungsbereich nördlich des Rhön Park Hotels mit dem Bolzplatz ist Teil des touristischen Angebotes am Hotel, ebenso die Parkplätze und das Alpaka-Gelände auf der Westseite der Hotelzufahrt.

Das Gebiet liegt im Erholungsraum des Naturparks „Bayerische Rhön“, die vorhandenen öffentlichen Feld und Waldwege werden als Wander- und Spazierwege genutzt.

Der Änderungsbereich ist nicht durch überörtliche Verkehrswege, sondern nur den Zufahrtsverkehr zur Hotelanlage vorbelastet.

Prognose

Die geplanten Maßnahmen beeinträchtigen das Landschaftsbild und damit auch die Erholungseignung der Umgebung, schaffen aber gleichzeitig auch hochwertige Übernachtungsmöglichkeiten in der Natur.

Die vorgesehenen Anlagen für das Ferienhausgebiet und die Personalwohnungen konzentrieren sich auf die bereits genutzten und durch umfangreiche Modellierungen veränderten Flächen am Nordrand des Hotelareals, so dass keine zusätzlichen naturnahen Flächen in Anspruch genommen werden müssen und vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können.

Die bereits bestehenden Anlagen der Schotterparkplätze und des Alpaka-Geländes werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung ebenfalls in das Sondergebiet integriert.

Durch die zusätzlichen Übernachtungsangebote wird sich auch der Verkehr auf der Zufahrtsstraße zur Hotelanlage erhöhen.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Bestand

Das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes ist durch die markante Rother Kuppe (771 m ü. NN) im Westen, den Rother Berg (625 m ü. NN) im Osten sowie die erheblichen Reliefunterschiede zwischen den Hangflächen, die im Untersuchungsgebiet Höhen zwischen 615 m und 660 m ü. NN erreichen, gekennzeichnet. Die Ortslage von Roth liegt am Unterhang bei 488 m ü. NN.

Der Änderungsbereich östlich der Rother Kuppe ist durch ausgedehnte Wiesen im Norden sowie die Grünanlagen um das Hotel (Bolzplatz, Böschungen) auf den zentralen Flächen gekennzeichnet. Im Westen schließen sich auf der Rother Kuppe buchenbetonte Laubwälder und im Osten großflächige Laub- und Mischwälder an.

Entlang der Straßen und Hauptwege sind teilweise Damm- und Einschnittsböschungen vorhanden, die von Sukzessionsgebüschen bestanden sind.

Blickbeziehungen richten sich aus dem Untersuchungsraum vor allem nach Nordosten in Richtung Stettbachtal und Thüringer Rhön.

Prognose

Das Landschaftsbild wird durch das geplante Ferienhausgebiet und die Personalwohnungen im Randbereich des Hotelareals zusätzlich beeinträchtigt und überformt, diese Veränderungen wirken sich aber nur im unmittelbaren Nahbereich aus.

Aus der Ferne wird dieses nordöstliche Bereich als Teil des gesamten Hotelareals wahrgenommen.

Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung des Ferienhausgebietes werden auf der nachfolgenden Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans festgesetzt, um eine Wiederherstellung oder Neugestaltung des Landschaftsbildes zu erreichen.

Insgesamt ist mit einer mittleren Erheblichkeit zu rechnen.

2.7 Schutzgut Sachgüter/Kulturelles Erbe

Bestand

Für den Änderungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: BayernViewer Denkmal, Stand (7/2023).

Prognose

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Sachgüter / Kulturelles Erbe sind nicht zu erwarten.

2.8 Wechselwirkungen

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

3 Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplans wird die landwirtschaftliche Nutzung bzw. die Nutzung als Grünfläche im Bereich des Bolzplatzes voraussichtlich weiterhin erhalten bleiben.

Die Anpassung der westlich der Zufahrtsstraße zum Hotel liegenden Flächen an die tatsächliche Bestandsnutzung würde nicht erfolgen.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans entwickelt und dargestellt.

Verschiedene Möglichkeiten zur Verringerung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden auf der nachfolgenden Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans geprüft und festgesetzt. Dies betrifft v. a.

- Höhenparallele Erschließung soweit als möglich, um umfangreiche Geländebewegungen zu vermeiden.
- Verwendung von versickerungsfähige Beläge wie Schotter, Schotterrasen oder Rasengittersteine für erforderliche Wegebefestigungen
- Vermeidung von Einfriedungen,
- Vorgaben zur Eingrünung und Durchgrünung des Sondergebietes
- Festlegung einer Ausführungsfrist für die Pflanzungen
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Auf der Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten.

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorgesehene Standort für das Ferienhausgebiet bietet sich aufgrund Nähe zur Hotelanlage und den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie der Verfügbarkeit der Grundstücke an.

Im Vorfeld wurden in der Umgebung des Hotels auch Erweiterungsmöglichkeiten in andere Richtungen geprüft.

Im Westen, Süden und Südosten schließen unmittelbar an das Hotelgelände sehr wertvolle naturnahe Flächen an, die als Europäische Schutzgebiete oder Naturschutzgebiete ausgewiesen sind, so dass sie aus naturschutzfachlicher Sicht nicht für eine Erweiterung in Frage kommen.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen des jetzt gewählten Standorts (umfangreiche Geländeauffüllungen und –modellierungen noch aus der Bauzeit des Hotels, mäßig intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, Flächen mit Schotterbefestigung) bieten sich diese Standort im Nordosten des Hotelareals für eine Erweiterung an. Dort ist in Teilflächen „nur“ das Landschaftsschutzgebiet betroffen.

Die Topografie mit dem nach Nordosten geneigten Hang ermöglicht eine in der Höhe gestaffelte Anordnung der Einzelgebäude.

Gleichzeitig können die kleineren Einzelgebäude mit den dazwischen liegenden Freiflächen wesentlich besser in das Landschaftsbild eingefügt werden.

Der Flächenverbrauch durch die geplanten Einzel- und Doppelhäuser ist zwar – verglichen mit „gestapelten Ferienwohnungen“ höher, der Versiegelungsgrad durch die auf der Ebene des Bebauungsplans getroffenen Vorgaben für die kompakte Bauweise, notwendigen Erschließungen und Wege aber dennoch vergleichsweise gering.

Die vorgesehenen Einzelgebäude bieten ein anderes Erholungserlebnis als Ferienwohnungen in Gebäudekomplexen, die dem der bestehenden Hotelanlage sehr ähnlich wären. Das Ferienhausgebiet soll bewusst ein zusätzliches und alternatives Angebot bieten, das eine andere Gruppe von Erholungssuchenden anspricht.

Grundsätzlich wurde auch darüber nachgedacht, dort ein Angebot für Wohnmobile oder Camping vorzusehen. Allerdings sind diese Angebote weniger geeignet, die Auslastung der verschiedenen Hotelangebote (Schwimmbad etc.) zu optimieren und deutlich stärker jahreszeitlich begrenzt.

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Als Grundlage der verbal-argumentativen Darstellung und der dreistufigen Bewertung (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit) wurden Angaben der Fachbehörden sowie Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet.

Die zur Verfügung gestellten Informationen wurden in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen. Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Änderungsbereichs wurden ferner herangezogen:

- Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand 4/2023),
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehungen.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den Schutzgütern.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) auf der nachfolgenden Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante 1. Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Hausen möchte der Rhön-Park-Hotel GmbH & Co. KG die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Anlage eines Feriendorfes mit Personalwohnungen im nordwestlichen Teil des Hotelareals im Ortsteil Roth im Bereich des derzeitigen Bolzplatzes schaffen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausen enthält für den derzeit ebenfalls in Aufstellung befindlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rother Kuppe“ der Gemeinde Hausen die Darstellungen „Verkehrsfläche“, „Grünfläche“ und „Fläche für Landwirtschaft“. Im Parallelverfahren ist deshalb vorgesehen, diese Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes in einer 1. Änderung des Flächennutzungsplans anzupassen und als Sondergebiet „Hotel und Ferienhausgebiet“ auszuweisen. Darüber hinaus werden die Darstellungen westlich der Zufahrtsstraße (die Parkplatzflächen und weitere zum Hotel zugehörigen Einrichtungen) entsprechend dem aktuellen Bestand in die Darstellung des Sondergebietes „Hotel und Ferienhausgebiet“ aufgenommen.

Der Änderungsbereich für die 1. Flächennutzungsplanänderung umfasst einen 3,782 ha großen Änderungsbereich mit den Fl.Nrn. 2286 (TF), 2286/1, 2286/2, 2292 (TF), 2292/1, 2293 (TF) und 2293/1 der Gemarkung Roth.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind von geringer Erheblichkeit, da der Änderungsbereich keine Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion bzw. Flächen mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion umfasst. Maßnahmen zum Schutz des globalen Klimas mit verdichteter Bauweise etc. werden auf der nachfolgenden Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans festgesetzt.

Von geringer Erheblichkeit sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, da durch geeignete Festsetzungen auf der nachfolgenden Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans die Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächengewässern minimiert wird.

In dem Änderungsbereich befinden sich keine Bodendenkmäler.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche sind von mittlerer Erheblichkeit. Durch die Erweiterung auf den bereits für das Hotel genutzten und durch umfangreiche Modellierungen veränderten Flächen am Nordrand des Hotelareals (Bolzplatz, Böschungen, schotterbefestigte Flächen) kann die Inanspruchnahme von zusätzlichen naturnahen Flächen vermieden werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind nach derzeitiger Einschätzung von mittlerer Erheblichkeit.

Die Verluste von Lebensräumen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren, die auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes festzusetzen sind.

Der Änderungsbereich liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet. Hier ist eine Anpassung der Schutzgebietsgrenze erforderlich, die jedoch von der Fachbehörde bereits in Aussicht gestellt wurde. Unmittelbar angrenzend liegen Europäischen Schutzgebiete, Schutzgebiete nach § 23 – 29 BNatSchG sowie geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG. Für diese ist eine Beeinträchtigung jedoch auszuschließen

Mögliche Beeinträchtigungen streng geschützter Arten durch die geplanten Ausweisungen können durch die Festsetzung geeigneter artenschutzrechtlicher Minimierungsmaßnahmen auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes vermieden werden.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind trotz der hohen Empfindlichkeit des Landschaftsraums aufgrund der Vorbelastungen im Umfeld der vorhandenen Hotelanlage unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zur Einbindung in das Landschaftsbild als mittel einzustufen.

Durch die geplante Nutzung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungseignung und die menschliche Gesundheit gegeben.

Schutzgut	**Auswirkungen**	**Erheblichkeit**
Klima und Luft	gering	gering
Boden und Fläche	gering bis mittel	Gering bis mittel
Wasser	gering	gering
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt	mittel	mittel
Mensch	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hausen sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter, Boden und Fläche sowie Landschaftsbild und auf das Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt verbunden, die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter nach UVPG sind in der Summe nicht erheblich.

Aufgestellt: 10.03.2025

Miriam Glanz

Landschaftsarchitektin

Teil C Hinweise zum Verfahren

Der Gemeinderat Hausen hat in der Sitzung vom 01.08.2023 die 1. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 01.08.2023 hat in der Zeit vom 22.11.2023 bis 21.12.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 01.082023 hat in der Zeit vom 22.11.2023 bis einschl. 21.12.2023 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom __.__.202_ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.202_ bis __.__.202_ beteiligt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom __.__.202_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von __.__.202_ bis __.__.202_ öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat Hausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.202_ die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom __.__.202_ festgestellt.