1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „ROTHER KUPPE“ DER GEMARKUNG ROTH DER GEMEINDE HAUSEN

BEGRÜNDUNG MIT GRÜNORDNUNGSPLAN EINSCHL. SPEZIELLER ARTENSCHUTZRECHTLICHER PRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

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

A Begründung zum Bebauungsplan 1
1 Vorbemerkungen 1
1.1 Anlass und Ziele der Planung sowie Beschreibung des Vorhabens 1
1.2 Planungsrechtliche Grundlagen....2
1.3 Verfahrensverlauf....4
2 Rahmenbedingungen 5
2.1 Lage....5
2.2 Abgrenzung....6
2.3 Übergeordnete Planungsvorgaben....6
2.4 Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan 7
3 Größe und Nutzung 8
3.1 Größe....8
3.2 Bauliche Nutzung 8
4 Art und Maß der baulichen Nutzung 8
5 Verkehrliche Erschließung....9
6 Entwässerung....10
7 Wasserversorgung....10
8 Energieversorgung 11
9 Telefon- und Fernmeldeanlagen....11
10 Müllentsorgung....11
11 Einfriedungen 12
12 Denkmalschutz/ -pflege 12

B Grünordnung 13
1 Bestandsaufnahme....13
1.1 Lage im Raum....13
1.2 Geologie und Böden....13
1.3 Wasser....13
1.4 Klima....14
1.5 Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume....14
1.6 Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte....16
1.7 Landschaftsbild 17
1.8 Sonstige Schutzgüter 18
2 Eingriffssituation 18
2.1 Geplantes Vorhaben 18
2.2 Eingriffe....18
2.3 Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung 18
3 Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG 19
3.1 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs 19
3.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs 21

3.3 Ausgleichsflächenkonzeption 24
3.4 Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Einbindung in das Landschaftsbild 24
4 Angaben zum Artenschutz für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rother Kuppe“ (saP) 26
4.1 Wirkungen des Vorhabens 27
4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 27
4.3 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie 28
4.4 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie 29
4.5 Gutachterliches Fazit 30
5 FFH-Verträglichkeitsvorprüfung 30
5.1 FFH-Gebiet 5526-371 „Bayerische Hohe Rhön“ 30
5.2 Vogelschutzgebiet DE 5526-471 „Bayerische Hohe Rhön“ 33
5.3 Ergebnis 36

C Umweltbericht 37
1 Einleitung 37
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans 37
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung 37
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung 39
2.1 Schutzgut Boden und Fläche 39
2.2 Schutzgut Klima/Luft 40
2.3 Schutzgut Wasser 40
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen 41
2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen) 44
2.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild 45
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 46
2.8 Wechselwirkungen 46
3 Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung) 47
4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 47
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 47
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich 48
5 Alternative Planungsmöglichkeiten 49
6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 49
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 49
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung 50

A Begründung zum Bebauungsplan

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 auch 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 mit 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 Bebauungsplan „Rother Kuppe“ vom 05.07.1972 sieht im südlichsten Teil dieses zu überplanenden Areals ein Sondergebiet vor[1], das umfangreich erweitert werden muss.

Deshalb wird der rechtsgültige Bebauungsplan im betroffenen Bereich des Feriendorfes auf ca. 793 m² geändert und um 34.302 m² erweitert, so dass der Geltungsbereich insgesamt 35.095 m² umfasst.

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Gebietsausweisungen ist gesichert.

[1] Die Nordgrenze des damaligen Geltungsbereichs reicht bis in die durch die jetzige Änderung betroffenen Flurstücke 2286/1 der Gemarkung Roth hinein, so dass es hier eine Überschneidung mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan Rother Kuppe gibt. Vermutlich war der Grenzverlauf zwischen den Flurnummern 2285 und 2286 bzw. 2286/2 damals anders oder es handelt sich um eine zeichnerische Ungenauigkeit

Die Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausen als „Grünfläche (Sportplatz)“ und „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und –erweiterung mit der Darstellung eines Sondergebietes „Hotel und Ferienhausgebiet“ im Parallelverfahren vorgesehen.

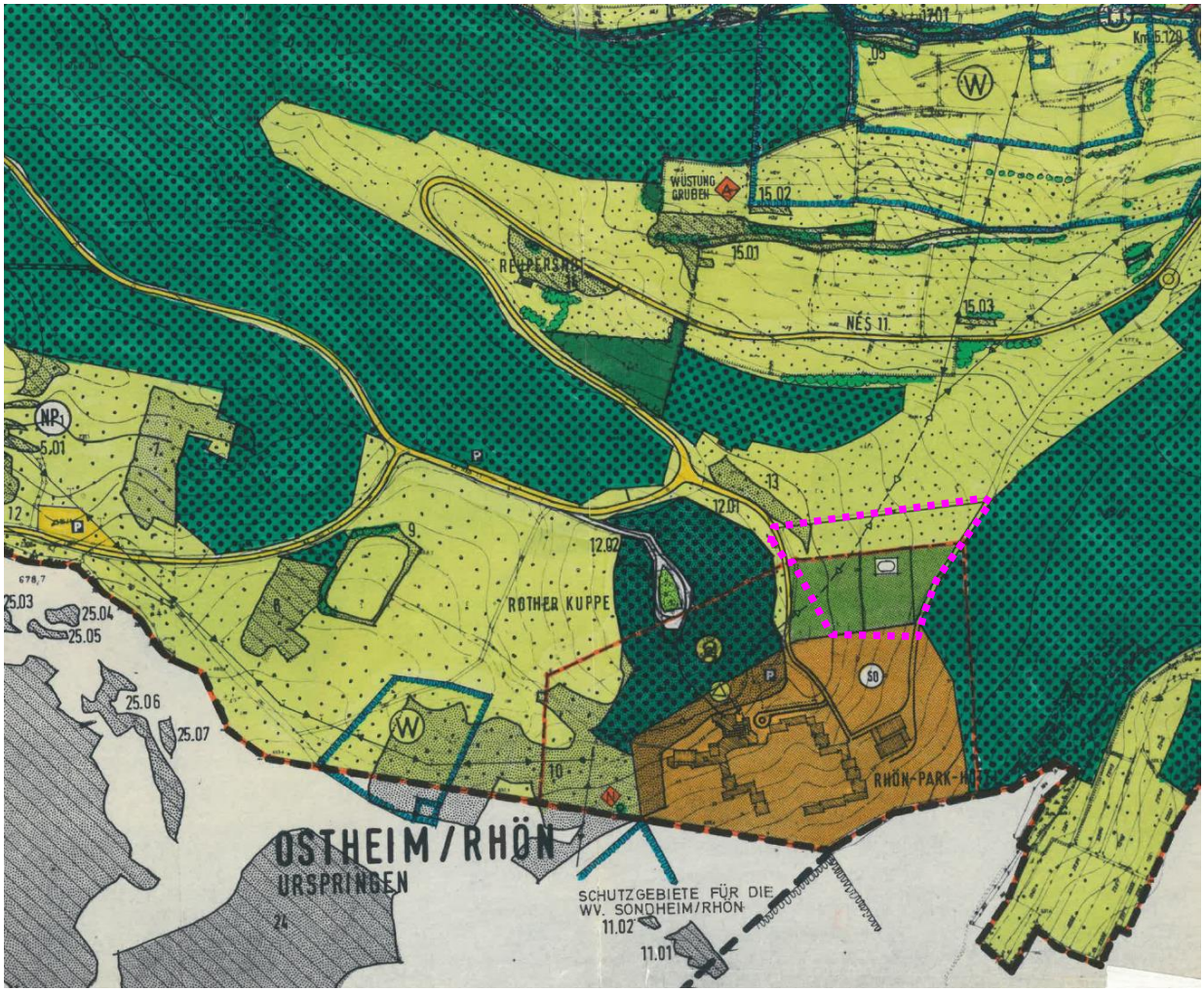
1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

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 (Auszug siehe Folgeseite).

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung eines Sondergebietes „Hotel und Ferienhausgebiet“ erfolgt im Parallelverfahren.

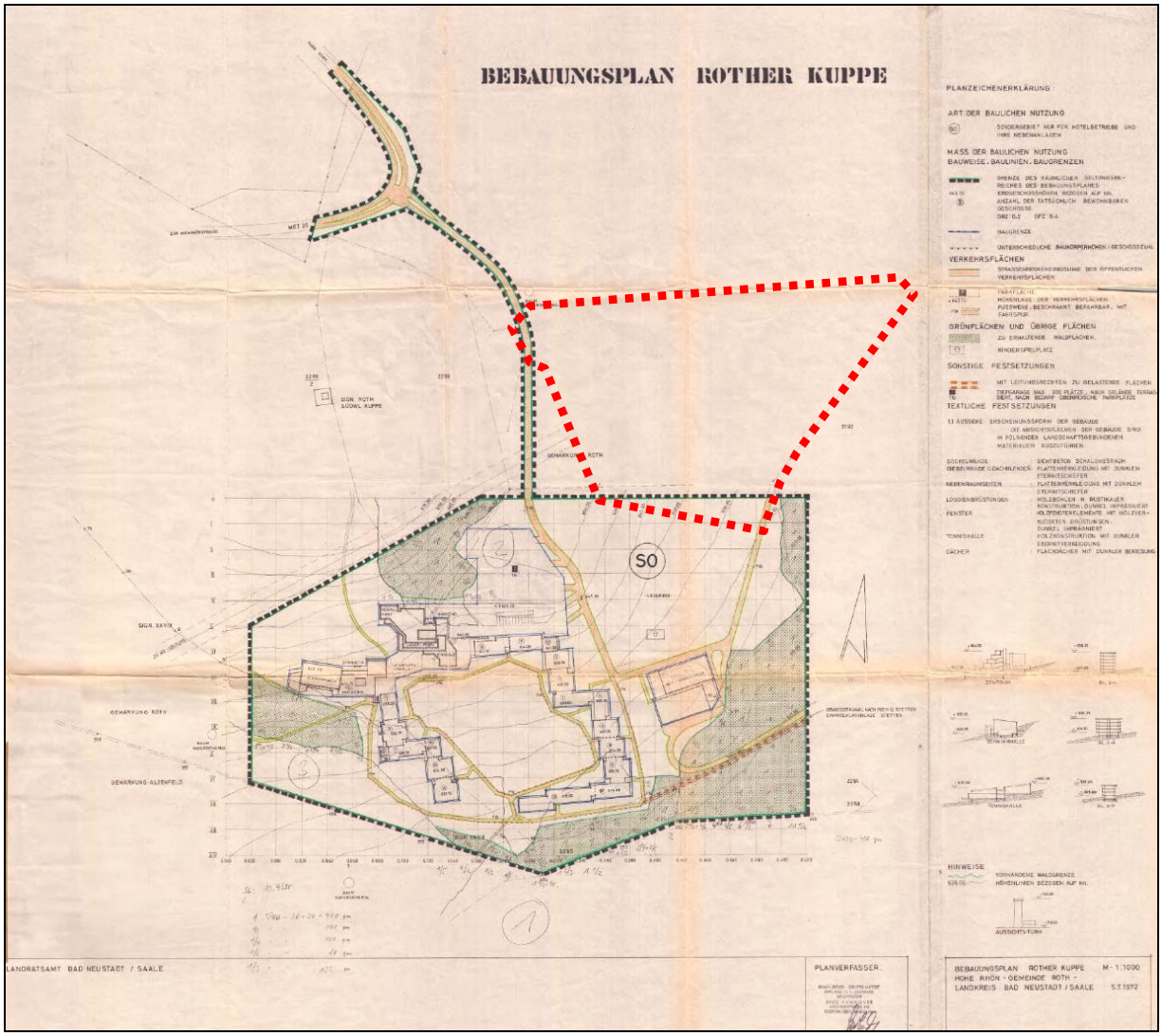
Rechtsgrundlagen sind:

- 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



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausen für den Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans (pinkfarbene Grenzlinie)

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Rother Kuppe“ aus dem Jahr 1972 sieht ein Sondergebiet nur für Hotelbetrieb und ihre Nebenanlagen, Verkehrsflächen (öffentliche Verkehrsflächen und Parkflächen sowie Fußwege), einen Kinderspielplatz und zu erhaltende Waldflächen vor:



Bebauungsplan „Rother Kuppe“ der Gemeinde Hausen vom 05.07.1972, rot gestrichelt der ungefähre Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

1.3 Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen hat in seiner Sitzung am 01.08.2023 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ im OT Roth 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 und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ im OT Roth in der Fassung vom 01.08.2023 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 und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ im OT Roth in der Fassung vom 01.08.2023 wurde am __.__.202_ ortsüblich bekannt gemacht.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage

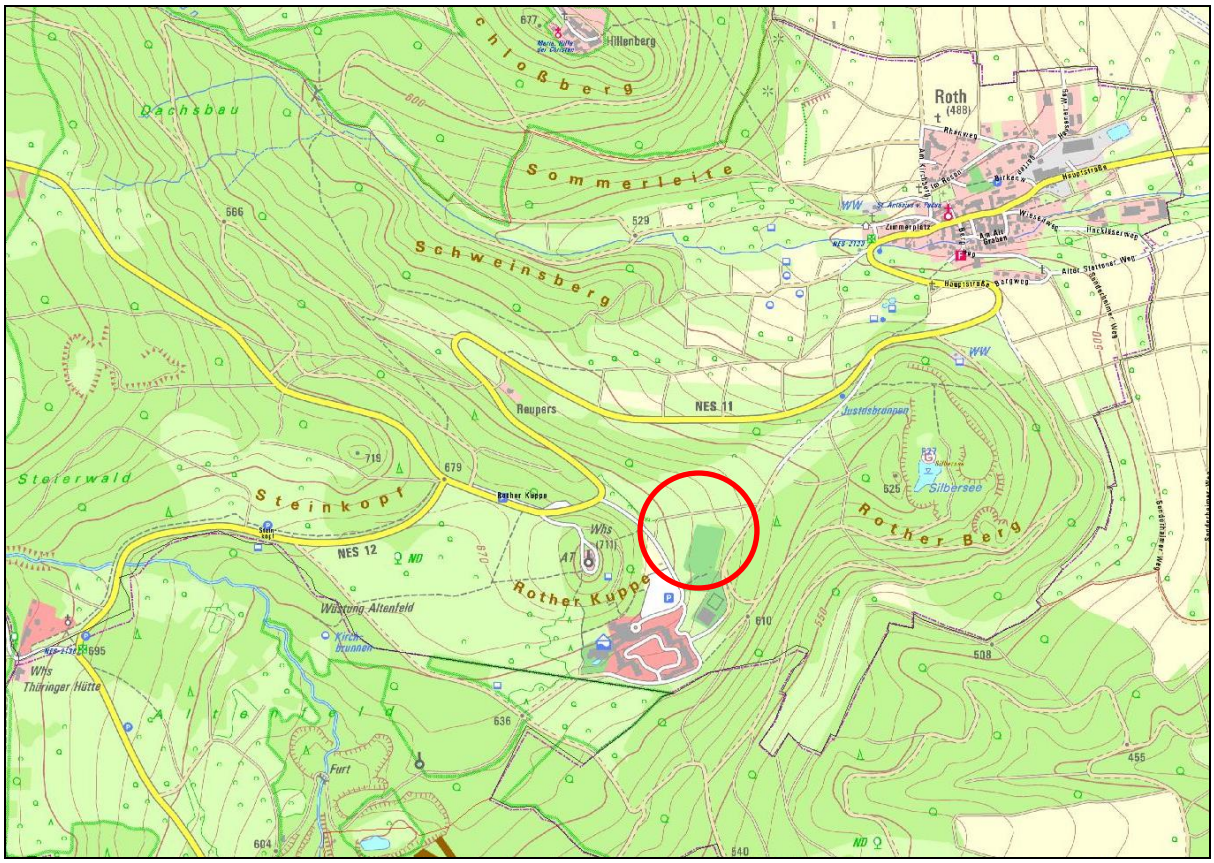
Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ im OT Roth schließt unmittelbar nordöstlich des bestehenden Hotelareals mit seinen Grünanlagen an. Es liegt ca. 670 m südwestlich der Ortslage Roth zwischen Rother Berg und Rother Kuppe.

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 zu dem landwirtschaftlichen Weg im Norden.

Im Osten gehört der dortige landwirtschaftliche Weg ebenfalls noch zum Änderungsbereich, im Westen endet der Änderungsbereich an der Zufahrtsstraße zum Hotel.

Nördlich des Änderungs- und Erweiterungsbereichs schließen Grünlandflächen an, im Osten liegen ausgedehnte Laubwälder.

Der tiefste Punkt des Änderungs- und Erweiterungsbereichs liegt im Nordosten auf ca. 614 m ü. NN, der höchstgelegene im Nordwesten auf ca. 658 m ü. NN. Das Areal ist ostexponiert und wird durch mehrere gehölzbewachsene Geländeböschungen gegliedert.



Lage des Geltungsbereichs (Quelle FinView, Stand 7/2023, ohne Maßstab)

2.2 Abgrenzung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ im OT Roth umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 2286 (TF), 2286/1, 2287 (TF), 2291, 2292(TF) und 2293 (TF) der Gemarkung Roth.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen die Westgrenze der Zufahrtsstraße zum Hotel, die teilweise die Grenze zur Fl.Nr. 2293/1 und 2286/2 darstellt
- Im Norden durch die Fl.Nr. 2289 (Nordgrenze des landwirtschaftlichen Weges auf Fl.Nr. 2291)
- Im Osten durch die Fl.Nr. 2192 (Ostgrenze des landwirtschaftlichen Weges auf Fl.Nr. 2287)
- Im Süden die Grenze zur Fl.Nr. 2285

Weiterhin wird dem Bebauungsplan eine 49.840 m² große Teilfläche der nördlich anschließenden Fl.Nr. 2289 der Gemarkung Roth als Ausgleichsfläche zugeordnet.

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 weiter-entwickelt 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_Abschlussbericht_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 Größe und Nutzung

3.1 Größe

Das Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ im OT Roth umfasst eine Fläche von insgesamt 35.095 m².

3.2 Bauliche Nutzung

Die geplanten Festsetzungen des Änderungs- und Erweiterungsbereiches umfassen folgende Flächen:

Festsetzung	**Flächengröße**
Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ nach § 10 BauNVO	17.266 m²
Sondergebiet „Ferienhausgebiet /Personalwohnungen“ nach § 10 BauNVO	2.582 m²
Verkehrsflächen	
Öffentliche Verkehrsflächen, besonderer Zweckbestimmung („Land- und forstwirtschaftliche Wege“)	2.825 m²
Private Verkehrsflächen	1.760 m²
Flächen für Ver- und Entsorgung	495 m²
Rückhalt	
Öffentliche Grünflächen	3.726 m²
davon Erhalt Gehölzbestände	661 m²
Private Grünflächen	6.442m²
davon Erhalt Gehölzbestände	3.677 m²
Summe Geltungsbereich	**35.095 m²**

Weiterhin wird dem Bebauungsplan eine 49.840 m² große Teilfläche der nördlich anschließenden Fl.Nr. 2289 der Gemarkung Roth als Ausgleichsfläche zugeordnet.

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

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des § 10 BauNVO als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SO1) bzw. „Ferienhausgebiet/Personalwohnungen (SO2) festgesetzt.

Zulässig sind gemäß Festsetzung A 1.2 und A 1.3

Im SO1 – Ferienhausgebiet:

- Ferienhäuser mit einer Grundfläche von höchstens 125 qm, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, nicht jedoch dem Dauerwohnen. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 60 qm Grundfläche und weitere Ausstattungen im Freien bis ca. 30 qm unberücksichtigt.
- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Ferienhausgebietes
- sonstige befestigte Flächen (z.B. Wege, Zufahrten, etc.)

Im SO2 - Ferienhausgebiet / Personalwohnungen:

- Personalwohnungen für Mitarbeiter des Hotels.
- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Ferienhausgebietes
- sonstige befestigte Flächen (z.B. Wege, Zufahrten, etc.)

Das Maß der baulichen Nutzung für das SO-Gebiet entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 ff. BauNVO ist wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,6

Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO (befestigte Lagerflächen, z.B. für Müllsammelplätze, Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder etc., Container) sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Dachneigung und Dacheindeckung

Als Dachformen sind im Bereich des Sondergebietes SO1 Satteldach, Flachdach und Pultdach zulässig, im Bereich des Sondergebiets SO2 mit den Personalwohnungen nur Flachdach und Pultdach.

Die Dachneigung beträgt zwischen 0 und 35 Grad für das SO1 und zwischen 0 und 15 Gad für das SO2. Als Dacheindeckung sind nicht glänzende Betondachsteine, Tonziegel oder Metalldeckungen (z.B. Titanzink) sowie begrünte Dächer zulässig.

Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt im SO1 talseitig 8,5 m, hangseitig max. 7,5 m bezogen auf die OK des angrenzenden Geländes. Die maximal zulässige Traufhöhe im SO2 beträgt talseitig 12,5 m. Überschreitungen für Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen etc. sind zulässig

Photovoltaikmodule werden nicht in die Gebäudehöhe eingerechnet.

Die der Versorgung der Ferienhäuser und der Personalwohnungen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen dafür festgesetzt sind. Dieses gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

5 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung des Änderungs- und Erweiterungsbereichs erfolgt über die bestehende

Kreisstraße NES 11 von Norden und über die Hotelzufahrt.

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

Von dieser Zufahrtsstraße erfolgt die Erschließung des Ferienhausgebietes mit einer ringförmigen Erschließung als Einbahnstraße (Breite ca. 3,0 – 3,5 m mit beidseits 0,75 -1,0 m Bankett), die über weite Strecken annähernd höhenlinienparallel verläuft.

Diese wird nur zum Be- und Entladen der Fahrzeuge genutzt, Stellplätze sind dort nicht vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr werden die Stellplatzflächen auf der Westseite der Hotelzufahrt genutzt.

Fußwege ermöglichen kurze Wegeverbindungen zwischen den Ferienhäusern, den Parkplätzen und der Infrastruktur des Hotels.

Bei 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.

6 Entwässerung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal des Abwasserzweckverbandes an die Kläranlage in Stetten angebunden. Die zusätzliche Schmutzwasserfracht ist als Ausbauoption bereits beim Entwässerungsgesuch für die RhönParkArena berücksichtigt.

Das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser kann aufgrund der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung nicht vor Ort versickert. Deshalb sind Maßnahmen zum Rückhalt (Abflussverzögerung), z.B. als geschlossene Retentionsvolumen, in der Umgebung der Gebäude vorgesehen, die eine Abflussverzögerung mit Drosselung gestatten.

Diese gedrosselte Niederschlagswassermenge (12,8 l/sec) ist als Ausbauoption bereits beim Entwässerungsgesuch für die RhönParkArena berücksichtigt.

Das Oberflächenwasser der Ringerschließung und der Fußwege wird seitlich breitflächig in den bewachsenen Banketten und Böschungen versickert.

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

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz- oder Regenwasserkanal ist nicht zulässig.

7 Wasserversorgung

Der Trink- und Löschwasserbedarf ist durch Anbindung an das vorhandene Netz der Wasserver-

sorgung Hausen sichergestellt.

8 Energieversorgung und Beleuchtung

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

Der Versorgungsträger wurde im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Er hat keine Stellungnahme vorgelegt, allerdings finden derzeit direkte Abstimmungen mit dem Versorgungsträger statt.

Für die Außenbeleuchtung im Ferienhausgebiet sind nur Insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmitte! mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, Z.B. warmweiß, gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von maximal 3000 K).

Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten.

Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendung nach oben und zur Seite zu verwenden, sodass das Licht nur nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden.

Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

9 Telefon- und Fernmeldeanlagen

Die vorhandenen Telefonleitungen wurden entsprechend der Angaben der Deutschen Telekom Technik in der Plangrundlage dargestellt.

Von der Deutsche Telekom Technik GmbH wurden in der Stellungnahme vom 08.12.2023 folgende Punkte angemerkt:

„Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und interirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Die Versorgung des Planbereichs unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.“

10 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Rhön-Grabfeld sichergestellt.

11 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Zulässig sind Staketen oder Lamellenzäune aus Holz sowie mit Landschaftsgehölzen hinterpflanzte Maschendrahtzäune.

Davon ausgenommen sind Sichtschutzwände, die direkt an die geplanten Gebäude anschließen (Höhe bis 1,8 m).

12 Denkmalschutz/ -pflege

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

Es wird vorsorglich auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG) – siehe Hinweise Pkt. C.2.

B Grünordnung

1 Bestandsaufnahme

1.1 Lage im Raum

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ im OT Roth 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 Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ im OT Roth mit Grünordnungsplan liegt östlich der sog. Rother Kuppe und schließt unmittelbar nördlich des bestehenden Hotelareals mit seinen Grünanlagen an. Der tiefste Punkt des Änderungs- und Erweiterungsbereichs liegt im Nordosten auf ca. 614 m ü. NN, der höchstgelegene im Nordwesten auf ca. 658 m ü. NN. Das Areal ist ostexponiert und wird durch mehrere gehölzbewachsene Geländeböschungen gegliedert.

1.2 Geologie und Böden

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.

1.3 Wasser

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.

Das Wasserschutzgebiet des Wasserversorgungsunternehmens der „Rother Gruppe“ mit der

Zone IIIA beginnt an der Südgrenze des bestehenden Wirtschaftsweges auf Fl.Nr. 2291, so dass dieser Teil des Geltungsbereichs sowie die zugeordnete Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 2289 im Wasserschutzgebiet liegen.

Das frühere Wasserschutzgebiet Sondheim ist aufgelassen.

Ausgewiesene Überschwemmungsgebiete liegen nicht im Untersuchungsgebiet.

1.4 Klima

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.

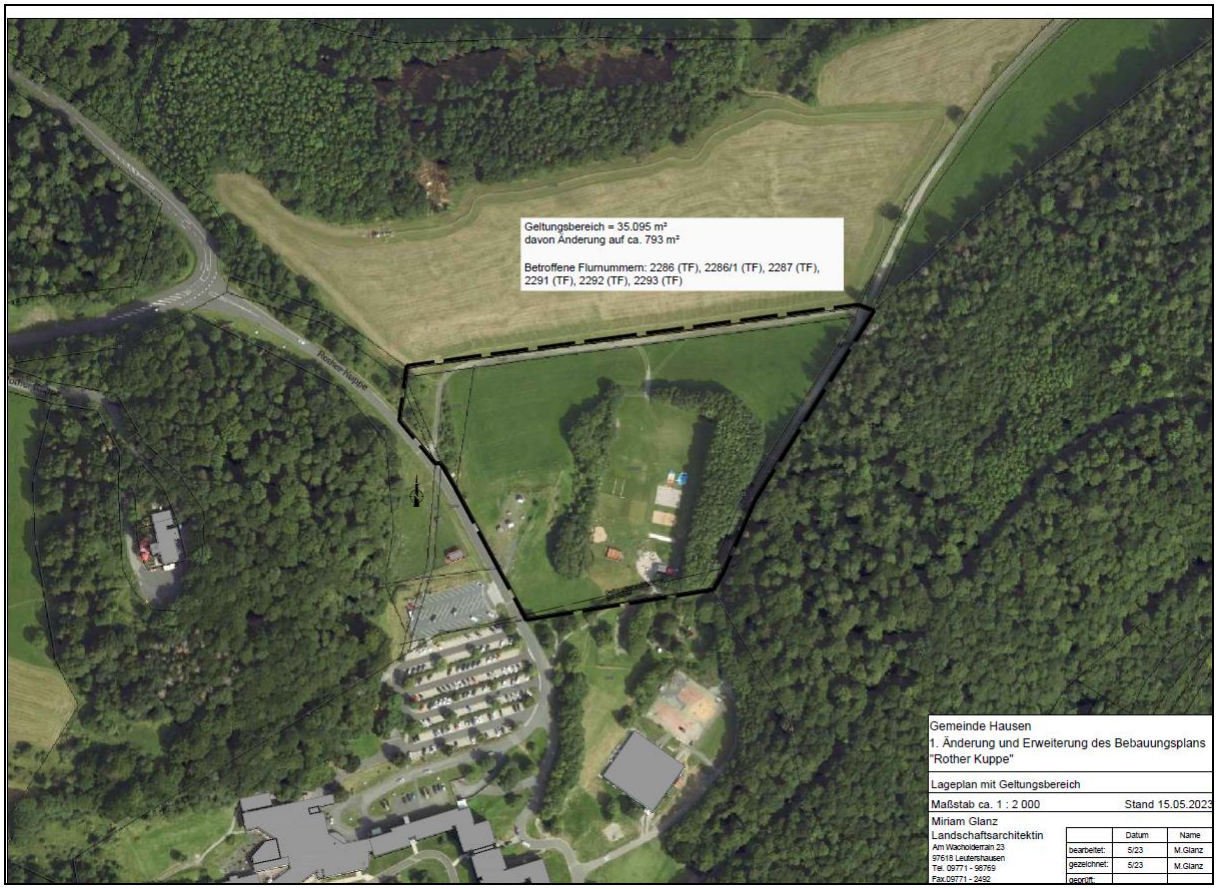
1.5 Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume

Der Geltungsbereich für die 1. Änderungs- und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ ist durch den bestehenden Bolzplatz (P32 – Kürzel gemäß Biotop- und Nutzungstypen der Bayerischen Kompensationsverordnung), benachbarten Schotterflächen mit Sitzelementen und Infotafeln, die mit Feldgehölzen bestandenen Gehölzböschungen (B212) sowie die im Norden anschließenden mäßig intensiv genutzten artenarmen Grünlandflächen (G211) geprägt.

Auf der Westseite befindet sich die Hotelzufahrt (V31), deren Böschungen teilweise von Sukzessionsgebüschen (B13) 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 mäßig extensiv genutzte Wiesen (dort ist die zugeordnete Ausgleichsfläche vorgesehen), im Osten und Westen des Geltungsbereichs 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 (B212) bzw. im Osten auf der Böschung zum Weg als sonstige standortgerechte Laubwälder (L62) einzustufen sind. Innerhalb der Minigolfanlage und um die RhönParkArena und die Spielhalle finden sich gärtnerisch geprägte Flächen.



Luftbild mit Grenze des 1. Änderungs- und Erweiterungsbereichs (Luftbildgrundlage FinView, Stand 5/2023)

Vorkommen seltener Arten

Aus der Artenschutzkartierung (Stand 7/2023) oder dem Arten- und Biotopschutzprogramm sind aus dem Änderungs- und Erweiterungsbereich 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 (v.a. Wiesenschafstelze) in den nördlich angrenzenden Wiesenflächen, nicht jedoch im Änderungs- und Erweiterungsbereich
- 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.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ im OT Roth der Gemeinde Hausen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (siehe Kap. 4).

1.6 Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte

1.6.1 Europäische Schutzgebiete

Im Umfeld des Änderungs- und Erweiterungsbereichs liegen folgende Europäische Schutzgebiete:

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

Im Rahmen einer FHH-Verträglichkeitsabschätzung (siehe Kap. 5) 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.

1.6.2 Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG

Das gesamte Untersuchungsgebiet liegt im Naturpark „Bayerische Rhön“.

Der nordwestliche Teil des Änderungs- und Erweiterungsbereichs 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.

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

Im Änderungs- und Erweiterungsbereich 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.

1.6.4 Biotope der Bayerischen Biotopkartierung

In der Biotopkartierung für den Landkreis Rhön-Grabfeld wurden im Änderungs- und Erweiterungsgebiet 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.

1.6.5 Ökoflächenkataster

Im Untersuchungsgebiet und der Umgebung liegen keine Flächen des Ökoflächenkatasters.

Für den Ausbau des öffentlichen Feld- und Waldweges auf Fl. Nr. 2291 und 2287 wurde bereits im Vorfeld am Landratsamt Rhön-Grabfeld ein Antrag einschl. naturparkrechtlicher Erlaubnis sowie Eingriffs- und Ausgleichsregelung mit zugeordneten Ausgleichsflächen vorgelegt und zwischenzeitlich auch genehmigt.

Dort sind die beiden Kompensationsmaßnahmen 4.1 A und 4.2 A auf den Fl.Nrn 526 und 528 der Gemarkung Roth mit 3.630 m² bzw. 2.397 m² sowie die Maßnahme 4.3 A auf Fl.Nr. 2311 der Gemarkung Roth mit 4.342 m² zugeordnet.

1.7 Landschaftsbild

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 614 m und 658 m ü. NN erreichen, gekennzeichnet. Die Ortslage von Roth liegt am Unterhang bei 488 m ü. NN.

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich 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.

1.8 Sonstige Schutzgüter

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

2 Eingriffssituation

2.1 Geplantes Vorhaben

Die Gemeinde Hausen beabsichtigt, eine 35.095 m² große Fläche der Gemarkung Roth als

- Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ bzw. „Ferienhausgebiet /Personalwohnungen“ gemäß § 10 BauNVO mit einer GRZ von 0,6
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Land- und forstwirtschaftliche Wege“)
- Flächen für Ver- und Entsorgung (Rückhalt)
- Öffentliche Grünflächen einschl. Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen
- Private Grünflächen einschl. Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen

festzusetzen.

Weiterhin wird dem Bebauungsplan eine 49.840 m² große Teilfläche der nördlich anschließenden Fl.Nr. 2289 der Gemarkung Roth als Ausgleichsfläche zugeordnet.

2.2 Eingriffe

Mit der Festsetzung von Sondergebieten wird eine Versiegelung mit Gebäuden, Nebenanlagen, Straßen und Wegen sowie eine Überbauung von Grundflächen möglich, die im Sinne des Leitfadens in der Bauleitplanung als Eingriffe zu bewerten ist.

Die Festsetzung der bestehenden Feldgehölze auf den Böschungen als private Grünflächen mit einem Erhaltungsgebiet verringert den Eingriff in naturnahe Lebensräume erheblich.

Für den Ausbau des öffentlichen Feld- und Waldweges auf Fl. Nr. 2291 und 2287 wurde bereits im Vorfeld am Landratsamt Rhön-Grabfeld ein Antrag einschl. naturparkrechtlicher Erlaubnis sowie Eingriffs- und Ausgleichsregelung mit zugeordneten Ausgleichsflächen vorgelegt und zwischenzeitlich auch genehmigt.

Die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Land- und forstwirtschaftliche Wege“), die Flächen für Ver- und Entsorgung (Rückhalt) sowie die öffentlichen Grünflächen einschl. Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen sind deshalb im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rother Kuppe“ nicht mehr als Eingriff zu betrachten.

2.3 Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung

Folgende Maßnahmen werden festgesetzt, um die Auswirkungen durch mit dem Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen insbesondere hinsichtlich ihrer Reichweite verringern:

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

- Das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser wird zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet.
- Standortwahl für das Ferienhausgebiet und die Personalwohnungen im Bereich von bereits durch Geländeauffüllungen und –abgrabungen veränderten Bodenflächen
- Verdichtete Bauweise mit Doppelhäusern sowie kompakter Anordnung von Einzelhäusern in Reihe und mehrstöckigen Personalhäusern, um die Flächeninanspruchnahme zu minimieren
- Verringerung der erforderlichen Erschließungswege und –straßen auf die unbedingt erforderlichen Wegebreiten.
- Verzicht auf umfangreiche Geländemodellierungen, eine Wiederherstellung des ursprünglichen Reliefs wird angestrebt.
- Festsetzungen zu maximalen Höhe von Auffüllungen und Abgrabungen
- Anfallender Boden wird – soweit möglich - vor Ort wieder eingebaut.
- Hinweise zum Schutz des Bodens

2.3.2 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. Tiere und Pflanzen sowie des Landschaftsbildes

- Festsetzungen zur Art und Höhe von Einfriedungen der Grundstücksflächen
- Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze auf den Geländeböschungen sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- Maßnahmen zur Durchgrünung des Ferienhausgebietes durch Festsetzungen für Bepflanzungen
- Die Außenbeleuchtung im Ferienhausgebiet wird zur Verringerung der Lichtverschmutzung im „Sternenpark Rhön“ mit insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln gewählt. Die Beleuchtung wird sparsam eingesetzt, Dunkelräume – wo möglich – erhalten und die Beleuchtungsdauer auf des notwendige Maß begrenzt. Die Lampenkörper strahlen ausschließlich nach unten ab.
- Rückwärtige Einbindung der Gebäude der Personalwohnungen in das vorhandene Gelände, Verringerung der Gebäudehöhe durch Festsetzung eines Flach- oder Pultdachs für dieses dreistöckige Gebäude
- Eine Wiederherstellung des ursprünglichen Reliefs wird angestrebt

3 Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG

3.1 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs

Bei den mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ der Gemeinde Hausen vorgesehenen Festsetzungen handelt es sich vor allem im Bereich des Sondergebiets SO1 „Ferienhausgebiet“ bzw. SO2 „Ferienhausgebiet / Personalwohnungen“ um erhebliche Eingriffe im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG, nämlich um „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (...), die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Boden und Fläche

Durch die Festsetzung von Sondergebieten mit einer GRZ von 0,6 wird eine deutlich großflächigere Versiegelung gegenüber der derzeitigen Nutzung als Grünfläche und damit eine erhebliche Veränderung des Bodenhaushaltes möglich.

Gleichzeitig ermöglichen die Festsetzungen ein flächensparendes verdichtetes Bauen. Für die Zuwegungen wird ein möglichst geringer Versiegelungsgrad unter Berücksichtigung der Geländeneigungen und notwendigen Winterdienste angestrebt.

Es werden weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch–bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen, sondern Flächen, bei denen bereits durch Bodenabgrabungen und -auffüllungen der Bodenhaushalt deutlich verändert und beeinträchtigt wurde.

Durch die Ausweisung der Sondergebiete auf Standorten mit bereits durch frühere Erdbewegungen verändertem Bodenhaushalt kann die Inanspruchnahme von unveränderten Böden sehr gering gehalten werden.

Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden und Fläche“ zu erwarten.

Wasser

Die Festsetzung von Sondergebieten mit einer GRZ von 0,6 ermöglicht eine deutlich großflächigere Versiegelung. Damit ergibt sich auch eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate und somit des Wasserhaushaltes. Der Änderungsbereich liegt in einem Gebiet, das durch Auffüllungen und Abgrabungen schon erheblich verändert wurde.

Da durch das Vorhaben weder Wasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des nördlich anschließenden Trinkwasserschutzgebietes ist mit dem Vorhaben nicht zu erwarten, da es sich um einen bestehenden Wirtschaftsweg handelt. Die geplante Fläche für Rückhaltemaßnahmen wurde soweit reduziert, dass sie nicht mehr im Wasserschutzgebiet liegt.

Quellen und Quellfluren sowie wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) bleiben unberührt.

Die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes ist vergleichsweise gering. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Maßnahmen zur Rückhaltung und Drosselung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers werden ebenso festgesetzt wie die breitflächige Entwässerung der Straßen und Wege über die Bankette und Böschungen.

Die Einleitung von Grund-, Drän-und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz- oder Regenwasserkanal ist nicht zulässig.

Weitere Hinweise werden zur Erkundung der Grundwasserverhältnisse sowie dem Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen und bzgl. der Rückstauebene getroffen.

Klima und Luft

Mit den Festsetzungen wird eine verdichtete Bauweise möglich, die zu einer Reduzierung der Versiegelung und zur Minimierung der Beeinträchtigung des globalen Klimas ebenso beiträgt wie die mögliche Nutzung von Solarenergie.

Durch die mögliche zusätzliche Bebauung im Bereich der geplanten Sondergebietsflächen wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich

beeinträchtigt.

Durch das Vorhaben werden keine Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion oder für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen, so dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ zu erwarten sind.

Arten und Lebensräume

Die vorhandenen Grünanlagen, Grünlandflächen, Gehölze und Staudenfluren werden durch die Festsetzungen auf ca. 20.594 m² versiegelt und gehen so verloren. 1.963 m² werden für Eingrünungsflächen herangezogen.

1.014 m² bereits versiegelte oder befestigte Wege werden beansprucht. 166 m² werden entsiegelt.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen auf den Geländeböschungen bzw. sonstigen standortgerechten Laubwälder auf den Böschungen zum Weg im Osten können durch entsprechende Festsetzungen fast vollständig erhalten werden (3.677 m²).

Die Flächen im Geltungsbereich haben keine besondere Bedeutung für streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten.

Mit den Vorgaben zur Gehölzrodung gemäß der Festsetzungen A 7.1 und A 7.2 können Beeinträchtigungen der Vögel der offenen und halboffenen Landschaft vermieden werden.

Die geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen dienen auch zukünftig als Lebensraum für weit verbreitete Vogelarten.

Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich ist durch die umgebenden Wälder und Gehölzbestände vergleichsweise gut in das Landschaftsbild eingebunden und nur wenig einsehbar.

Die natürlichen Landschaftsformen sind durch frühere Abgrabungen und Auffüllungen bereits verändert. Dieses vorgegebene Relief wird für die Erschließung und Gliederung des Ferienhausgebietes aufgenommen.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen und –kulissen werden überwiegend erhalten und leisten so einen wesentlichen Beitrag zur landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des Ferienhausgebietes.

Durch Pflanzungen unmittelbar am Eingriffsort werden diese Gehölze ergänzt. Diese binden die Anlage in das Landschaftsbild ein, die hainartige Bepflanzung gibt dem Gesamtgebiet nach einer Entwicklungszeit einen eigenständigen Charakter mit sonnigen und schattigen Bereichen.

Wander- und Spazierwege bleiben unverändert erhalten.

Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild und Erholung“ zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Änderungs- und Erweiterungsbereich befinden sich keine Bodendenkmale.

3.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsre-

gelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

Dabei wird jedoch bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der tatsächliche Wert des Biotop- und Nutzungstyps (BNT) gemäß Kompensationsverordnung in Wertpunkten (WP) angewandt, da es sich großflächig um Flächen mit dem Biotopwert 1 handelt. Diese würden bei einer Zuordnung zu der dreistufigen Skala von Flächen/Schutzgütern mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit einem gemittelten Faktor von 3 Wertpunkten belegt, was den rechnerischen Bedarf des Ausgleichs teilweise deutlich erhöhen würde. Dieses eigentlich zur Vereinfachung gedachte Vorgehen würde hier zu einem unverhältnismäßig hohen, schwer nachvollziehbaren Kompensationsbedarf führen.

Bei der Ermittlung des Beeinträchtigungsfaktors wird gemäß Leitfaden der Beeinträchtigungsfaktor der GRZ mit 0,6 angesetzt.

Kein Kompensationsbedarf ergibt sich für die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, der öffentlichen Grünfläche (Straßenbegleitgrün) und der Fläche für Ver- und Entsorgung, weil die Eingriffs- und Ausgleichsregelung dafür schon mit dem Antrag einschl. naturparkrechtlicher Erlaubnis abgearbeitet wurde und die erforderlichen Kompensationsflächen zugeordnet wurden. Dort sind die beiden Kompensationsmaßnahmen 4.1 A und 4.2 A auf den Fl.Nrn 526 und 528 der Gemarkung Roth mit 3.630 m² bzw. 2.397 m² sowie die Maßnahme 4.3 A auf Fl.Nr. 2311 der Gemarkung Roth mit 4.342 m² zugeordnet.

Weiterhin entsteht für die zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände sowie für die versiegelten Flächen und die bereits ausgewiesenen Sondergebietsflächen des rechtsgültigen Bebauungsplans kein Kompensationsbedarf.

Der Kompensationsumfang ermittelt sich deshalb wie folgt:

Ausgangsbestand	**Wert-punkte (WP)**	**Festsetzung**	**Fläche (m²)**	**Beeintr. faktor (GRZ)**	**Erforder-nis (WP)**
Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland G211	6	SO-Gebiet	9.346	0,6	33.646
		Privatstraße	529	0,6	1.904
		Neupflanzung	91	0	0
Feldgehölz, mittlere Ausprägung B212	10	SO-Gebiet	455	0,6	2.730
		Private Grünfläche (=Erhalt)	1.967	0	0
Sonstige Standortgerechte Laub(misch)wälder L62	10	SO-Gebiet	1.197	0,6	7.182
		Privatstraße	46	0,6	276
		Private Grünfläche (=Erhalt)	1.710	0	0
Artenarme Säumen und Staudenfluren K11	4	SO-Gebiet	918	0,6	2.203
		Privatstraße	269	0,6	646
		Private Grünfläche (=Erhalt und Neupflanzung)	670	0	0
Sport-/ Spiel-/ Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad P32	2	SO-Gebiet	7.047	0,6	8.456
		Privatstraße	787	0,6	944
		Private Grünfläche	1.545	0	0
Verkehrsfläche, befestigt V32	1	SO-Gebiet	866	0	0
		Privatstraße	128	0	0
		Private Grünfläche	166	0	0
Sondergebiet X 3	2	SO-Gebiet	6	0	0
		Private Grünfläche	629	0	0
Bereits bilanziert					
		Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	2.825		0
		Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)	3.726		0
		Fläche für Ver- und Entsorgung	495		0
Summe für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rother Kuppe“			**35.095 m²**		**57.988**

3.3 Ausgleichsflächenkonzeption

Für das Ausgleichserfordernis von 57.988 Wertpunkten für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rother Kuppe" der Gemeinde Hausen wird eine ca. 49.840 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 2289 der Gemarkung Roth als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1), Nr. 20 und (6) BauGB) zugeordnet.

Dort ist eine Extensivierung der vorhandenen Wiesennutzung mit zwingender jährlicher Mahd ab dem 15.06. mit Entfernung des Mähgutes für einen Zeitraum von 10 Jahren vorgesehen. Auf Düngung und den Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmaßnahmen ist zu verzichten.

Der Ausgangszustand der Fläche ist derzeit als “Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland“ (G212 mit 8 Wertpunkten) einzustufen Erhebliche Teilflächen sind bereits als FFH-Lebensraumtyp 6510 anzusprechen, so dass sie gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung eine Aufwertung um einen Wertpunkt als Ausgangszustand erfahren (= 9 Wertpunkte).

Durch die Extensivierung der Nutzung wird „artenreiches Extensivgrünland (G214-LR6510 mit 12 Wertpunkten) angestrebt. Allerdings ist aufgrund des Entwicklungszeitraums für diesen Lebensraumtyp von mehr als 25 Jahren ein Abschlag von 1 -2 Wertpunkten anzusetzen (also 10,5 – 11 Wertpunkte).

Dies bedeutet eine Aufwertung um durchschnittlich 1,5 Wertpunkte je m², also ca. 74.760 Wertpunkte.

Nach den 10 Jahren kann die Fläche von der Gemeinde Hausen wieder an einen Landwirt verpachtet werden, der für diese pflegende Folgenutzung wieder eine Förderung durch Vertragsnaturschutzprogramme in Anspruch nehmen kann.

Somit kann der Ausgleich für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rother Kuppe“ der Gemeinde Hausen innerhalb des Bebauungsplans mit der Zuordnung dieser Teilfläche auf der Fl.Nr. 2289 der Gemarkung Roth realisiert werden kann.

3.4 Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Einbindung in das Landschaftsbild

Im Zuge der Konkretisierung der Planung erfolgt eine Durchgrünung mit dichten Gehölzpflanzungen im Anschluss an bestehende und zum Erhalt vorgesehene Gehölze zur Gliederung und Raumbildung des Gebietes

Weiterhin ist die Pflanzung von Einzelbäumen im Umfeld der einzelnen Gebäude und entlang der Straßen und Wege vorgesehen, so dass ein hainartiger Gesamteindruck entsteht

Mit dem Abrücken der Gebäude von dem nördlich verlaufenden Weg und Baumpflanzungen nach Norden entsteht eine Gehölzkulisse, die die Baukörper teilweise verdeckt und eine Einbindung in das Landschaftsbild ermöglicht.

Erhaltungsgebot Feldgehölze und Hecken

Die zum Erhalt festgesetzten Feldgehölze und Wäldchen sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. (Festsetzung A 6.1)

Pflanzgebot für Laubbäume

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden Festsetzungen zur Neupflanzung von Laubbaumhochstämmen getroffen:

Im Sondergebiet sind groß- oder mittelkronige Laubbäume (Baum I. oder II. Ordnung) gemäß Pflanzenvorschlagsliste A und B mit Stückzahl-, aber ohne Standortbindung anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Pflanzenvorschlagsliste A

Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe): Mindestqualität Laubbäume als Hochstamm, 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzenvorschlagsliste B

Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe) Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus spec.	Ulmenarten und -sorten (z.B. „Lobel“).

Bei der Baumdarstellung in der Planzeichnung handelt es sich um einen Standortvorschlag für diese Baumpflanzungen, die in Abhängigkeit von der tatsächlichen Wegeführung angepasst werden können. Die Stückzahl ist jedoch einzuhalten.

Für die Inanspruchnahme der vorhandenen Gehölze und Wäldchen auf den Böschungen werden im direkten Anschluss an diese Gehölzstrukturen auf 1.360 m² feldgehölzartige Pflanzungen mit Heistern und Sträuchern gebietsheimischer Arten gemäß der nachfolgenden Pflanzenvorschlagsliste C gepflanzt.

Pflanzenvorschlagsliste C für die Feldgehölzpflanzung

Pflanzqualität: Hei, Höhe 100 – 150, verpfl. Sträucher (2 x v.), Höhe 60 -100, Gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets 4.1 (Hessisches Bergland, Spessart-Rhön-Region“)

Pflanzabstände der Reihen ca. 1 m , ca. 1 min der Reihe

Heister (insgesamt ca. 10 %)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher (Mischungsanteil)		
Hasel	Cornus avellana	20 %
Eingr. Weißdorn	Crataegus monogyna	5 %
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea	20 %
Liguster	Ligustrum vulgare	15 %
Wein-Rose	Rosa eglanteria	10 %
Hunds-Rose	Rosa canina	10 %
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	20 %

Auf die Verwendung giftiger Arten wird aufgrund der Nähe zu den Ferienhäusern verzichtet.

Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Für die Ansaaten in den Randbereichen sind Landschaftsrasenmischungen mit Kräutern als Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 21 „Hessisches Bergland“ zu verwenden.

4 Angaben zum Artenschutz für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rother Kuppe“ (saP)

Die mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rother Kuppe“ der Gemeinde Hausen mögliche Errichtung und Betrieb eines Ferienhausgebietes sowie von Personalwohnungen hat möglicherweise Auswirkungen auf geschützte Tiere und Pflanzen.

In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden

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

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Fachliteratur mit Verbreitungskarten (vgl. Literaturverzeichnis)
- Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand 7/2023), die jedoch keine Hinweise aus den letzten 10 Jahren für den unmittelbaren Geltungsbereich enthält.
- Eigene Erkenntnisse im Zuge der Ortsbegehungen mit einer Potenzialabschätzung

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die Arbeitshilfe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand 4/2022).

4.1 Wirkungen des Vorhabens

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

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- Flächenumwandlung
- Benachbarungs-/ Immissionswirkungen (Lärm und Erschütterungen, Schadstoffimmissionen) während der Bauzeit

Anlagenbedingte Wirkprozesse

- Zerschneidungs- und Trenneffekte durch die Vergrößerung der bebauten Fläche, Isolierung der Gehölze auf den Böschungen zwischen den bebauten Arealen

Betriebsbedingte Wirkprozesse

- Benachbarungs-/ Immissionswirkungen (Störungen durch Gäste in den Ferienhäuser sowie die Bewohner der Personalwohnungen, Lärm und Erschütterungen)

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten, einschl. der gesetzlichen Regelungen sind vorgesehen:

- Festsetzung A 7.1: Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen im Zuge der Baumaßnahmen sind gemäß § 39 Abs.5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Festsetzung A 7.2: Rodungen im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Hecken sind unzulässig, Rückschnittmaßnahmen im Rahmen der ordnungsgemäßen Heckenpflege sind erlaubt und erwünscht.
- Festsetzung B6.1: Die Außenbeleuchtung im Ferienhausgebiet wird zur Verringerung der Lichtverschmutzung im „Sternenpark Rhön“ mit insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln gewählt. Die Beleuchtung wird sparsam eingesetzt, Dunkelräume – wo möglich – erhalten und die Beleuchtungsdauer auf des notwendige Maß begrenzt. Die Lampenkörper strahlen ausschließlich nach unten ab.

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

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

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

4.3.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

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

Schädigungsverbot

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

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

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

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

4.3.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

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

Schädigungsverbot

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot:

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

Fledermäuse

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.

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

Sonstige Arten

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

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

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

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

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

Gilde der weit verbreiteten Vögel der offenen und halboffenen Landschaft

Für die Gilde der weit verbreiteten Vögel der offenen und halboffenen Landschaft werden in der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes geeignete Maßnahmen zum Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände und zur Beschränkung der Rodung gemäß § 39 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.

Somit sind für die weit verbreiteten Vögel der offenen und halboffenen Landschaft, die in der Regel jährlich neue Nester bauen, keine Tatbestände eines Schädigungs- oder Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG erfüllt.

Bodenbrütende Vogelarten

Für die bodenbrütenden Vogelarten ist der Änderungs- und Erweiterungsbereich 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.

Eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten im Bereich der Sondergebietsfläche ist deshalb nicht zu erwarten.

Gilde der weit verbreiteten Greifvögel

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 Änderungs- und Erweiterungsbereichs brüten.

4.5 Gutachterliches Fazit

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ im OT Roth der Gemeinde Hausen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.

5 FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Die möglichen Auswirkungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rother Kuppe“ auf die im Osten unmittelbar angrenzenden sowie im Norden in ca. 100 m Entfernung liegenden FFH- und SPA-Gebiet sind in einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zu ermitteln.

5.1 FFH-Gebiet 5526-371 „Bayerische Hohe Rhön“

5.1.1 Schutzgüter

Für das FFH-Gebiet Nr. DE 5526-371 „Bayerische Hohe Rhön“ mit einer Gesamtgröße von 19.292,47 ha (Quelle: Standarddatenbogen im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 107/4, Ausfülldatum 11/2004/Datum der Aktualisierung 06/2016) sind als wesentlich für die naturschutzfachliche Bedeutung genannt:

- Biotopreichste Landschaft Unterfrankens mit einem weiten Spektrum von Feucht-, Trocken- und Magerkomplexen,
- naturnahe Wälder mit sehr alten artenreichen Laubholzbeständen sowie
- Vorkommen äußerst seltener Arten

Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-RL incl. charakteristischer Arten

Folgende Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie kommen in diesem FFH-Gebiet vor (bei den mit * markierten Lebensraumtypen handelt es sich um prioritäre Lebensräume):

- Code-Nr. 3160: Dystrophe Seen und Teiche
- Code-Nr. 3260: Flüsse der planaren bis montanen Stufe des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion
- Code-Nr. 4030: Trockene europäische Heiden
- Code-Nr. 5130 Formationen von Juniperus communis auf Kalkheiden und -rasen
- Code-Nr. 6110: Lückige basophile oder Kalk-Pionierrasen (Alysso-Sedion albi)*
- Code-Nr. 6210: Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia)(* besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)*
- Code-Nr. 6230: Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden*
- Code-Nr. 6410: Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Biden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae)
- Code-Nr. 6430: Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
- Code-Nr. 6510: Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)
- Code-Nr. 6520: Berg-Mähwiesen
- Code-Nr. 7110: Lebende Hochmoore*
- Code-Nr. 7120: Noch regenerierungsfähige degradierte Hochmoore
- Code-Nr. 7140: Übergangs- und Schwingrasenmoore
- Code-Nr. 7150: Torfmoor-Schlenken (Rhynchosporion)
- Code-Nr. 7220: Kalktuff-Quellen (Cratoneurion)*
- Code-Nr. 7230: Kalkreiche Niedermoore
- Code-Nr. 8160: Kalkhaltige Schutthalden der collinen bis montanen Stufe Mitteleuropas*
- Code-Nr. 8230: Silikatfelsen mit Pioniervegetation des Sedo-Scleranthion oder des Sedo albi-Veronicion dillenii
- Code-Nr. 8310 : Nicht touristisch erschlossenen Höhlen
- Code-Nr. 9110: Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)
- Code-Nr. 9150: Mitteleuropäischer Orchideen-Kalk-Buchenwald (Cephalanthero-Fagion)
- Code-Nr. 9130: Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)
- Code-Nr. 9170: Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum)
- Code-Nr. 9180: Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion)*
- Code-Nr. 91D0: Moorwälder*
- Code-Nr. 91E0: Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*

Im Änderungs- und Erweiterungsgebiet ist entsprechend der Ergebnisse der Bestandsaufnahme keiner der genannten Lebensraumtypen tatsächlich anzutreffen. Die nördlich anschließende Extensivwiese ist als Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) (LRT 6510 einzustufen, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes aber nicht betroffen.

Arten nach Anhang II der FFH-RL

Folgende Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sind wesentlich für die Ausweisung:

- die Bechsteinfledermaus (Myotis bechsteinii)
- die Mopsfledermaus (Barbastella barbastellus)
- das Große Mausohr (Myotis myotis)

- die Fische Groppe (Cottus gobio) und Bachneunauge (Lampetra planeri)
- der Kammmolch (Triturus cristatus)
- der Skabiosen-Scheckenfalter (Euphydryas aurinia) und der Helle und der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Glaucopsyche (Maculinea) telejus und G. nausithous).
- der Frauenschuh (Cypripedium calceolus) und
- das Firnisglänzende Sichelmoos (Drepanocladus vernicosus)

Im Geltungsgebiet und der Umgebung konnte weder der Helle noch der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling noch ihre Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf nachgewiesen werden.

Die Raupenfutterpflanze (Teufelsabbiß) des Goldenen Scheckenfalter (=Skabiosen-Scheckenfalter) findet sich zerstreut außerhalb des Geltungsbereichs in der nördlich angrenzende Extensivwiese.

Geeignete Lebensräume für den Kammmolch liegen nicht in der Umgebung des Änderungs- und Erweiterungsgebietes.

Ein Vorkommen von Bechsteinfledermaus, Mopsfledermaus und Großem Mausohr ist nicht auszuschließen. Allerdings nutzen diese Fledermausarten den Änderungs- und Erweiterungsbereich lediglich als Nahrungs- und Transferlebensraum.

Für die übrigen Tier- und Pflanzenarten fehlen geeignete Lebensräume im Untersuchungsgebiet, das außerhalb des FFH-Gebiets liegt.

5.1.2 Erhaltungsziele

Ein Managementplan zu dem Natura 2000-Gebiet mit entsprechenden Aussagen zu Erhaltungs- und Entwicklungszielen liegt noch nicht vor.

Deshalb werden für die weiteren Betrachtungen die gebietsbezogenen Erhaltungsziele (für die FFH-Gebiete) angesetzt.

5.1.3 Auswirkungen des Projekts und ihre Erheblichkeit

Direkte Auswirkungen auf Lebensraumtypen und/oder Arten

Direkte Auswirkungen auf Lebensraumtypen und/oder Arten innerhalb des FFH-Gebietes sind durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nicht gegeben.

Auswirkungen auf die Vorkommen von Bechsteinfledermaus, Mopsfledermaus und Großem Mausohr sind nicht zu erwarten, weil im Rahmen der Bestandserfassung keine Biotopbäume (mit Höhlen oder Rindenspalten für Mops- und Bechsteinfledermaus) und keine Gebäude mit Quartierfunktion für das Große Mausohr im Eingriffsbereich festgestellt wurden.

Eine bau- oder anlagenbedingte Schädigung oder Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann ausgeschlossen werden.

Indirekte Auswirkungen auf Lebensraumtypen und/oder Arten

Veränderung von abiotischen Parametern

Neben der unmittelbaren Inanspruchnahme von Lebensräumen bzw. Lebensraumtypen ist auch eine indirekte Beeinträchtigung durch Veränderungen der abiotischen Parameter Boden, Wasser, Luft und Klima oder Relief denkbar.

Funktionsbeziehungen, Biotopverbund und Netz Natura 2000

Vorhandene Biotopverbundstrukturen und Funktionsbeziehungen, die sich entlang der Fließgewässer, Wälder, Waldränder oder Gehölze entwickelt haben und wichtiger Teil der Kohärenz des „Netzes Natura 2000“ sein könnten, werden durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ nicht beeinträchtigt.

5.1.4 Beurteilung der Erheblichkeit

Die mit der außerhalb des FFH-Gebiets liegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ verbundenen direkten und indirekten Auswirkungen sind in der Summe für das FFH-Gebiet DE 5526-371 „Bayerische Hohe Rhön“ **als nicht erheblich einzustufen**.

5.2 Vogelschutzgebiet DE 5526-471 „Bayerische Hohe Rhön“

Bei den allgemeinen Gebietsmerkmalen des Standarddatenbogens für das Vogelschutzgebiet DE 5526-471 „Bayerische Hohe Rhön“ (Gesamtfläche von 19.029 ha) werden die „Hochlagen mit weiträumigen, mosaikartig verzahnten, vielgestaltigen Wiesengesellschaften, großflächigen Borstgrasrasen sowie wertvollen Moorgebiete, darüber hinaus strukturreiche Wälder“ genannt.

Bzgl. der naturschutzfachlichen Bedeutung des Gebietes wird für das Vogelschutzgebiet gemäß Standarddatenbogen angeführt:

- Hohe Dichten der an Laubwald und strukturreiche Kulturlandschaft gebundenen Vogelarten, u.a. Rotmilan, Neuntöter, Spechte und andere Anhang I- und Zugvogelarten, außeralpines Birkhuhnvorkommen und Hauptbestand des Wachtelkönigs in Nordbayern.
- Historische Kulturlandschaft v.a. in den Hochlagen der Langen Rhön und der Schwarzen Berge mit reichstrukturiertem und kleinflächigem Nutzungsmosaik
- Durch Vulkanismus geprägte Landschaft mit Hochplateaus und freistehenden Vulkanschloten. Freie Basaltkuppen und –felsen, große Blockhalden und Säulenbasalt.

5.2.1 Schutzgüter - Europäische Vogelarten

Im Vogelschutzgebiet vorkommende Vogelarten nach Anhang 1 VS-RL gemäß SDB:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Nachweis/Status im Vogelschutzgebiet insgesamt	Nachweis/Status im Untersuchungsgebiet (Auswertung ASK/ Eigene Beobachtungen)
Alcedo atthis	Eisvogel	Brutvogel (R)	Geeignete Lebensräume fehlen
Aegolius funereus	Raufußkauz	Brutvogel (R)	Altholzbestände mit gutem Angebot an Spechthöhlen fehlen im weiteren UG..
Bubo bubo	Uhu	Brutvogel (R)	Nachweise vom Uhu aus der Umgebung des UGs liegen nicht vor.
Ciconia nigra	Schwarzstorch	Brutvogel (p = 3)	Vorkommen des Schwarzstorchs sind nur aus der weiteren Umgebung bekannt.
Crex crex	Wachtelkönig	Brutvogel (51-100)	Geeignete Offenlandlebensräume fehlen.
Dryocopus martius	Schwarzspecht	Brutvogel (51-100)	Ein Vorkommen im Geltungsbereich mit den zum Erhalt vorgesehenen Gehölzbeständen konnte(aufgrund des geringen Alters) nicht

			festgestellt werden. Ein Vorkommen in den Wäldern der Umgebung ist wahrscheinlich.
Falco peregrinus	Wanderfalke	Durchzug	Nachweise vom Wanderfalken aus der Umgebung des UGs liegen nicht vor.
Glaudcidium passerinum	Sperlingskauz	Brutvogel (10 – 15)	Nadel-Mischwälder sind in der weiteren Umgebung des Untersuchungsgebietes vorhanden, aber wohl noch zu jung. Ein Vorkommen im Geltungsbereich kann ausgeschlossen werden
Lanius collurio	Neuntöter	Brutvogel (251–500)	Vorkommen außerhalb des Eingriffsbereichs denkbar.
Lullula arborea	Heidelerche	Brutvogel (11-50)	Geeignete Offenlandlebensräume fehlen.
Milvus migrans	Schwarzmilan	Brutvogel (P)	Eine potenzielle Nutzung des Gebietes als Jagdlebensraum ist aufgrund der Gebietsausstattung denkbar.
Milvus milvus	Rotmilan	Brutvogel (11 – 50)	Eine potenzielle Nutzung des Gebietes als Jagdlebensraum ist aufgrund der Gebietsausstattung denkbar.
Pernis apivorus	Wespenbussard	Brutvogel (51-100)	Eine potenzielle Nutzung des Gebietes als Jagdlebensraum ist aufgrund der Gebietsausstattung denkbar.
Picoides medius	Mittelspecht	Brutvogel (51-100)	Potenzielle Vorkommen in den älteren Laubwaldbeständen der weiteren Umgebung. Ein Vorkommen im Geltungsbereich kann ausgeschlossen werden
Picus canus	Grauspecht	Brutvogel (V)	Geeignete Lebensräume fehlen.
Saxicola torquata	Schwarzkehlchen	Brutvogel (1 – 5)	Geeignete Lebensräume fehlen
Tetrao tetrix ssp. tetrix	Birkhuhn	Brutvogel (11-50)	Geeignete Lebensräume fehlen

Auf dem Standarddatenbogen genannte, regelmäßig vorkommende Zugvögel, die nicht im Anhang I der Richtlinie aufgeführt sind:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Nachweis/Status im Vogelschutzgebiet insgesamt	Nachweis/Status im Untersuchungsgebiet (Auswertung ASK/ Eigene Beobachtungen)
Anthus pratensis	Wiesenpieper	Brutvogel (11-50)	Geeignete Offenlandlebensräume fehlen im UG. Ein Vorkommen im Geltungsbereich kann ausgeschlossen werden
Columba oenas	Hohltaube	Brutvogel (V)	Potenzielle Vorkommen in den älteren Laubwaldbeständen der weiteren Umgebung. Ein Vorkommen im Geltungsbereich kann ausgeschlossen werden
Falco subbuteo	Baumfalke	Brutvogel (1-5)	Geeignete (Offenland-)Lebensräume fehlen
Gallinago gallinago	Bekassine	Brutvogel (>60)	Geeignete Offenlandlebensräume fehlen
Jynx torquilla	Wendehals	Brutvogel (6-10)	Geeignete Lebensräume fehlen
Lanius excubitor	Raubwürger	Brutvogel (>15)	Die Struktur des UGs ist als Lebensraum nicht geeignet.
Miliaria calandra	Grauammer	Brutvogel (11-50)	Geeignete Lebensräume fehlen.

Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	Brutvogel (R)	Potenzielle Vorkommen in den älteren Laubwaldbeständen der weiteren Umgebung. Ein Vorkommen im Geltungsbereich kann ausgeschlossen werden
Saxicola rubetra	Braunkehlchen	Brutvogel (>65)	Geeignete Offenlandlebensräume fehlen im UG
Scolopax rustica	Waldschnepfe	Brutvogel (6-10)	Geeignete Lebensräume fehlen
Sylvia communis	Dorngrasmücke	Brutvogel (11-50)	Vorkommen in den Gehölzrandbereichen mit ihren Säumen denkbar
Turdus torquatus	Ringdrossel	Brutvogel (1 – 5)	Geeignete Offenlandlebensräume mit Nadelbaum-gruppen fehlen
Vanellus vanellus	Kiebitz	Brutvogel (6-10)	Geeignete Offenlandlebensräume fehlen

Von dem im Standarddatenbogen aufgeführten Vogelarten des Anhang I und Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 der VS-RL sind im Geltungsbereich innerhalb des Untersuchungsgebietes Vorkommen der Dorngrasmücke denkbar.
Dabei ist zu prüfen, ob durch die Auswirkungen des Projektes auf Brutvorkommen außerhalb des Vogelschutzgebietes Schutzgüter oder Teile des Vogelschutzgebiets selbst betroffen sein könnten.

5.2.2 Erhaltungsziele

Ein Managementplan zu dem Natura 2000-Gebiet mit entsprechenden Aussagen zu Erhaltungs- und Entwicklungszielen liegt noch nicht vor.

Deshalb werden für die weiteren Betrachtungen die Aussagen der Natura 2000-Verordnung mit den gebietsbezogenen Konkretisierungen der Erhaltungsziele für das SPA-Gebiet angesetzt.

5.2.3 Auswirkungen des Projekts und ihre Erheblichkeit

Direkte Auswirkungen auf Arten

Brutplätze aller genannten Vogelarten innerhalb des Vogelschutzgebietes werden durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht beansprucht, da der Geltungsbereich außerhalb des Schutzgebietes liegt.

Durch die jahreszeitliche Beschränkung von Holzungen (Vermeidungsmaßnahme gemäß Festsetzung 7.1) können populationsrelevante Tierverluste für die Dorngrasmücke vermieden werden. Im Geltungsbereich werden erhebliche Teilflächen der Gehölzstrukturen erhalten, so dass stärker gestörte Lebensräume auch weiterhin vorhanden sind.

Eine Beeinträchtigung für die lokale Population innerhalb des Schutzgebietes kann ausgeschlossen werden.

Indirekte Auswirkungen auf Arten

Veränderung von abiotischen Parametern

Neben der unmittelbaren Inanspruchnahme von Lebensräumen bzw. Lebensraumtypen ist auch eine indirekte Beeinträchtigung durch Veränderungen der abiotischen Parameter Boden, Wasser, Luft und Klima oder Relief denkbar, die jedoch nicht in das Vogelschutzgebiet hineinreichen.

Funktionsbeziehungen, Biotopverbund und Netz Natura 2000

Vorhandene Biotopverbundstrukturen und Funktionsbeziehungen, die sich entlang der Fließgewässer, Wälder, Waldränder oder Gehölze entwickelt haben und wichtiger Teil der Kohärenz des „Netzes Natura 2000“ sein könnten, werden durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ nicht beeinträchtigt

5.2.4 Beurteilung der Erheblichkeit

Die mit den Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ verbundenen direkten und indirekten Auswirkungen sind aufgrund ihrer geringen Reichweite für das gesamte Vogelschutzgebiet DE 5526-471 „Bayerische Hohe Rhön“ **als nicht erheblich einzustufen**.

5.3 Ergebnis

In der Gesamtschau kann **sicher bzw. mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen** werden, dass durch die geplanten Maßnahmen, die mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ verbunden sind, eine **erhebliche** Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete

- DE 5526-371 „Bayerische Hohe Rhön“ und
- DE 5526-471 „Bayerische Hohe Rhön“

ausgelöst wird.

C Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

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 Bebauungsplan „Rother Kuppe“ vom 05.07.1972 sieht im südlichsten Teil dieses zu überplanenden Areals ein Sondergebiet vor, das umfangreich erweitert werden muss.

Deshalb wird der rechtsgültige Bebauungsplan im betroffenen Bereich des Feriendorfes auf ca. 793 m² geändert und um 34.302 m² erweitert, so dass der Geltungsbereich insgesamt 35.095 m² umfasst.

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Gebietsausweisungen ist gesichert.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ im OT Roth umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 2286 (TF), 2286/1, 2287 (TF), 2291, 2292(TF) und 2293 (TF) der Gemarkung Roth.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen die Westgrenze der Zufahrtsstraße zum Hotel, die teilweise die Grenze zur Fl.Nr. 2293/1 und 2286/2 darstellt)
- Im Norden durch die Fl.Nr. 2289 (Nordgrenze des landwirtschaftlichen Weges auf Fl.Nr. 2291)
- Im Osten durch die Fl.Nr. 2192 (Ostgrenze des landwirtschaftlichen Weges auf Fl.Nr. 2287)
- Im Süden die Grenze zur Fl.Nr. 2285

Weiterhin wird dem Bebauungsplan eine 49.840 m² große Teilfläche der nördlich anschließenden Fl.Nr. 2289 der Gemarkung Roth als Ausgleichsfläche zugeordnet.

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

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 weiter-entwickelt 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_Abschlussbericht_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.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rother Kuppe“ der Gemeinde Hausen ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausen als Grünfläche Sportplatz und Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und –erweiterung mit der Darstellung eines Sondergebietes „Hotel und Ferienhausgebiet“ im Parallelverfahren vorgesehen.

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

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 Festsetzung von Sondergebieten mit einer GRZ von 0,6 wird eine deutlich großflächigere Versiegelung gegenüber der derzeitigen Nutzung als Grünfläche und damit eine erhebliche Veränderung des Bodenhaushaltes möglich.

Gleichzeitig ermöglichen die Festsetzungen ein flächensparendes verdichtetes Bauen. Für die Zuwegungen wird ein möglichst geringer Versiegelungsgrad unter Berücksichtigung der Geländeneigungen und notwendigen Winterdienste angestrebt.

Es werden weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch–bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen, sondern Flächen, bei denen bereits durch Bodenabgrabungen und -auffüllungen der

Bodenhaushalt deutlich verändert und beeinträchtigt wurde.

Durch die Ausweisung der Sondergebiete auf Standorten mit bereits durch frühere Erdbewegungen verändertem Bodenhaushalt kann die Inanspruchnahme von unveränderten Böden sehr gering gehalten werden.

Insgesamt ist aufgrund der Größenordnung der zusätzlich beanspruchten Flächen von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.2 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

Mit den Festsetzungen wird eine verdichtete Bauweise möglich, die zu einer Reduzierung der Versiegelung und zur Minimierung der Beeinträchtigung des globalen Klimas ebenso beiträgt wie die mögliche Nutzung von Solarenergie.

Durch die mögliche zusätzliche Bebauung im Bereich der geplanten Sondergebietsflächen wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Durch das Vorhaben werden keine Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion oder für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen, so dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ zu erwarten sind.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.3 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.

Das Wasserschutzgebiet des Wasserversorgungsunternehmens der „Rother Gruppe“ mit der Zone IIIA beginnt an der Südgrenze des bestehenden Wirtschaftsweges auf Fl.Nr. 2291, so dass dieser Teil des Geltungsbereichs sowie die zugeordnete Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 2289 im Wasserschutzgebiet liegen.

Das frühere Wasserschutzgebiet Sondheim ist aufgelassen.

Ausgewiesene Überschwemmungsgebiete liegen nicht im Untersuchungsgebiet.

Prognose

Die Festsetzung von Sondergebieten mit einer GRZ von 0,6 ermöglicht eine deutlich großflächigere Versiegelung als die derzeitige Nutzung. Damit ergibt sich auch eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate und somit des Wasserhaushaltes. Der Änderungsbereich liegt in einem Gebiet, das durch Auffüllungen und Abgrabungen schon erheblich verändert wurde.

Da durch das Vorhaben weder Wasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des nördlich anschließenden Trinkwasserschutzgebietes ist mit dem Vorhaben nicht zu erwarten, da es sich um einen bestehenden Wirtschaftsweg handelt. Die geplante Fläche für Rückhaltemaßnahmen wurde soweit reduziert, dass sie nicht mehr im Wasserschutzgebiet liegt.

Quellen und Quellfluren sowie wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) bleiben unberührt.

Die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes ist vergleichsweise gering. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Maßnahmen zur Rückhaltung und Drosselung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers werden ebenso festgesetzt wie die breitflächige Entwässerung der Straßen und Wege über die Bankette und Böschungen.

Die Einleitung von Grund-, Drän-und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz- oder Regenwasserkanal ist nicht zulässig.

Weitere Hinweise werden zur Erkundung der Grundwasserverhältnisse sowie dem Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen und bzgl. der Rückstauebene getroffen.

Insgesamt ist aufgrund der Größenordnung der möglichen Versiegelung mit einer mittleren Erheblichkeit zu rechnen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Der Geltungsbereich für die 1. Änderungs- und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ ist durch den bestehenden Bolzplatz (P32 – Kürzel gemäß Biotop- und Nutzungstypen der Bayerischen Kompensationsverordnung), benachbarten Schotterflächen mit Sitzelementen und Infotafeln, die mit Feldgehölzen bestandenen Gehölzböschungen (B212) sowie die im Norden anschließenden mäßig intensiv genutzten artenarmen Grünlandflächen (G211) geprägt.

Auf der Westseite befindet sich die Hotelzufahrt (V31), deren Böschungen teilweise von Sukzessionsgebüschen (B13) 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 Geltungsbereichs 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 und um die RhönParkArena und die Spielhalle finden sich gärtnerisch geprägte Flächen.

Aus dem Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung liegen keine Hinweise auf Vorkommen von seltenen Tierarten aus der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vor (Stand 7/2023).

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 (v.a. Wiesenschafstelze) in den nördlich angrenzenden Wiesenflächen, nicht jedoch im Änderungs- und Erweiterungsbereich
- 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.

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

Im Umfeld des Änderungs- und Erweiterungsbereichs liegen folgende **Europäische Schutzgebiete**:

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

Im Rahmen einer FHH-Verträglichkeitsabschätzung (siehe Kap. 5 der Begründung der Grünordnung) wird für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nachgewiesen, dass Auswirkungen auf die beiden Europäischen Schutzgebiete mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

Das gesamte Untersuchungsgebiet liegt im **Naturpark „Bayerische Rhön“.**

Der nordwestliche Teil des Änderungs- und Erweiterungsbereichs 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 Änderungs- und Erweiterungsbereich sind **keine geschützten Feucht- oder Trockenflächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatS**chG vorhanden.

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

In der **Biotopkartierung für den Landkreis Rhön-Grabfeld** wurden im Änderungs- und Erweiterungsgebiet 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.

Im Untersuchungsgebiet und der Umgebung liegen keine Flächen des **Ökoflächenkatasters.**

Für den Ausbau des öffentlichen Feld- und Waldweges auf Fl. Nr. 2291 und 2287 wurde bereits im Vorfeld am Landratsamt Rhön-Grabfeld ein Antrag einschl. naturparkrechtlicher Erlaubnis sowie Eingriffs- und Ausgleichsregelung mit zugeordneten Ausgleichsflächen vorgelegt und zwischenzeitlich auch genehmigt.

Dort sind die beiden Kompensationsmaßnahmen 4.1 A und 4.2 A auf den Fl.Nrn 526 und 528 der Gemarkung Roth mit 3.630 m² bzw. 2.397 m² sowie die Maßnahme 4.3 A auf Fl.Nr. 2311 der Gemarkung Roth mit 4.342 m² zugeordnet.

Prognose

Die vorhandenen Grünanlagen, Grünlandflächen, Gehölze und Staudenfluren werden durch die Festsetzungen auf ca. 20.594 m² versiegelt und gehen so verloren. 1.963 m² werden für Eingrünungsflächen herangezogen.

1.014 m² bereits versiegelte oder befestigte Wege werden beansprucht. 166 m² werden entsiegelt.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen auf den Geländeböschungen bzw. sonstigen standortgerechten Laubwälder auf den Böschungen zum Weg im Osten können durch entsprechende Festsetzungen fast vollständig erhalten werden (3.677 m²).

Die Flächen im Geltungsbereich haben keine besondere Bedeutung für streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten.

Mit den Vorgaben zur Gehölzrodung gemäß der Festsetzungen A 7.1 und A 7.2 können Beeinträchtigungen der Vögel der offenen und halboffenen Landschaft vermieden werden.

Die geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen dienen auch zukünftig als Lebensraum für weit verbreitete Vogelarten.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ im OT Roth der Gemeinde Hausen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (siehe Kap. 4.5 der Begründung zur Grünordnung).

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung in Kap. 5 der Begründung zur Grünordnung kommt zu dem Ergebnis, dass in der Gesamtschau sicher bzw. mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann, dass durch die geplanten Maßnahmen, die mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ verbunden sind, eine erhebliche Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete

- DE 5526-371 „Bayerische Hohe Rhön“ und
- DE 5526-471 „Bayerische Hohe Rhön“

ausgelöst wird.

Insgesamt sind die mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ im OT Roth der Gemeinde Hausen verbundenen Maßnahmen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Eingriffsminimierungsmaßnahmen und der zugeordneten Ausgleichsmaßnahme auf der 49.840 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 289 der Gemarkung Roth von geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Bestand Erholung

Der Geltungsbereich umfasst derzeit nicht genutzte Naherholungsflächen (Bolzplatz) des Hotelareals und eine schotterbefestigte Fläche neben der Hotelzufahrt, die als Aussichtspunkt und Picknickplatz genutzt wird.

Die Wege im Norden und Osten werden als Wander- und Spazierwege von den Hotelgästen genutzt.

Prognose

Beeinträchtigungen vorhandener Wegebeziehungen sind mit dem Bebauungsplan nicht verbunden, weil die bestehenden Wander- und Spazierwege unverändert erhalten bleiben.

Bestand und Prognose Lärmsituation

Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die Hotelzufahrt und die Parkplätze westlich der Zufahrtsstraße gegeben. Dort ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h vorhanden und eine Schranke vorgesehen, die Zufahrtsbeschränkungen und eine Steuerung des Parkverkehrs ermöglicht. Bei einer vollen Belegung des Hotels (vor allem in den Ferienzeiten) sind bei ca. 1.200 Betten und ca. 3,5 Personen pro Fahrzeug etwa 350 Fahrzeuge auf dem Hotelgelände zu erwarten. Diese verlassen das Hotelgelände im ungünstigsten Fall alle für einen Tagesausflug bzw. für die An- und Abfahrt, so dass max. ca. 700 Fahrzeugbewegungen pro Tag anzunehmen

sind. Dazu kommt die tägliche Anlieferung von Lebensmitteln etc. mit kleinen Lieferwagen (max. ca. 10 pro Tag), also ca. 20 Fahrzeugbewegungen.

Diese finden praktisch ausschließlich im Tagzeitraum, also zwischen 06.00 - 22.00 Uhr statt.

Nächtliche Fahrbewegungen im Zeitraum zwischen 22.00 - 06.00 Uhr sind lediglich bei verspäteten Anreisen zu erwarten.

Im Süden liegt das Hotelareal mit verschiedenen Aktivitäten innerhalb und außerhalb der Gebäude. Die südlich anschließende Minigolfanlage wird ausschließlich während der Tagzeit genutzt.

Die Spiellandschaft „Rudies“ liegt in einer geschlossenen Halle. Dahinter befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum Ferienhausgebiet ein Kinderspielplatz (Nutzung ebenfalls ausschließlich zur Tagzeit), der durch das Hallengebäude abgeschirmt wird.

Weitere Bereiche mit Outdoor-Aktivitäten liegen im Freibad in der Südwestecke des Hotelareals in ca. 300 m Entfernung zur geplanten Ferienhaussiedlung. Dazwischen befinden sich die mehrstöckigen Hotelgebäude.

Alle Aktivitäten werden auch durch die Gäste der Ferienhaussiedlung genutzt werden.

Prognose

Für Wochenendhausgebiete bzw. Ferienhausgebiete werden in der DIN 18005 -1 Schallschutz im Städtebau als Orientierungswerte für den Tag 40 dB(A) und für die Nacht bzgl. des Verkehrs 40 dB(A) angegeben. Für Hotelanlagen werden die Orientierungswerte für reine Wohngebiete empfohlen, die diesen Werten vergleichbar sind.

Durch die zusätzlichen Übernachtungsangebote wird sich auch der Verkehr auf der Zufahrtsstraße zur Hotelanlage erhöhen. Bei ca. 420 Betten und einem ähnlichen Fahrzeugschlüssel (mind. 1 Fahrzeug je Ferienhaus, also ca. 50-70 Fahrzeuge) erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf der Zufahrtsstraße um ca. 17 – 20 % auf ca. 850 Fahrzeugbewegungen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Geschwindigkeitsbeschränkungen und der Schranke sind erhebliche Beeinträchtigungen des Ferienhausgebietes durch Hotelzufahrt und Parkplätze nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der bestehenden Hotelnutzung durch zusätzliche Fahrbewegungen auf der Zufahrtsstraße ist nicht gegeben, weil die PKWs alle vor der Hotelanlage an der Zufahrtsstraße parken müssen. Einzelne Fahrzeuge, die die Privatstraße im Ferienhausgebiet zum Be- und Entladen nutzen, werden von dem ca. 200 m entfernten Hotelkomplex nicht wahrgenommen.

Bestand und Prognose sonstige Immissionen

Nördlich des Geltungsbereichs schließt eine Grünlandfläche an.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und sind weiterhin uneingeschränkt nutzbar.

Die von landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) sind ortsüblich, zumutbar und auch in Zukunft zu dulden.

Insgesamt ist für das Schutzgut Mensch 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 614 m und 658 m ü. NN erreichen, gekennzeichnet. Die Ortslage von Roth liegt am Unterhang bei 488 m ü. NN.

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich 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

Der Geltungsbereich ist durch die umgebenden Wälder und Gehölzbestände vergleichsweise gut in das Landschaftsbild eingebunden und nur wenig einsehbar.

Die natürlichen Landschaftsformen sind durch frühere Abgrabungen und Auffüllungen bereits verändert. Dieses vorgegebene Relief wird für die Erschließung und Gliederung des Ferienhausgebietes aufgenommen.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen und –kulissen werden überwiegend erhalten und leisten so einen wesentlichen Beitrag zur landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des Ferienhausgebietes.

Durch Pflanzungen unmittelbar am Eingriffsort werden diese Gehölze ergänzt. Diese binden die Anlage in das Landschaftsbild ein, die hainartige Bepflanzung gibt dem Gesamtgebiet nach einer Entwicklungszeit einen eigenständigen Charakter mit sonnigen und schattigen Bereichen.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut „Landschaft / Landschaftsbild“ zu rechnen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Prognose

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

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist mit keiner Erheblichkeit zu rechnen.

2.8 Wechselwirkungen

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

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

3 Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)

Ohne die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rother Kuppe“ der Gemeinde Hausen würden der Bolzplatz und die landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten.

Die Zielsetzung der Ergänzung des Beherbergungsangebotes mit einem Feriendorf im unmittelbaren Anschluss an das Hotelgelände und der Schaffung von Personalwohnungen müsste dann an einem anderen Standort vorgesehen werden.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind im Kap. 2.3 der Begründung des Grünordnungsplans zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rother Kuppe“ der Gemeinde Hausen ausführlich dargestellt und werden nachfolgend stichpunktartig zusammengefasst:

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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

- Das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser wird zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet.
- Standortwahl für das Ferienhausgebiet und die Personalwohnungen im Bereich von bereits durch Geländeauffüllungen und –abgrabungen veränderten Bodenflächen
- Verdichtete Bauweise mit Doppelhäusern sowie kompakter Anordnung von Einzelhäusern in Reihe und mehrstöckigen Personalhäusern, um die Flächeninanspruchnahme zu minimieren
- Verringerung der erforderlichen Erschließungswege und –straßen auf die unbedingt erforderlichen Wegebreiten.
- Verzicht auf umfangreiche Geländemodellierungen, eine Wiederherstellung des ursprünglichen Reliefs wird angestrebt.
- Festsetzungen zu maximalen Höhe von Auffüllungen und Abgrabungen
- Anfallender Boden wird – soweit möglich - vor Ort wieder eingebaut.
- Hinweise zum Schutz des Bodens

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Tiere und Pflanzen sowie des Landschaftsbildes

- Festsetzungen zur Art und Höhe von Einfriedungen der Grundstücksflächen
- Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze auf den Geländeböschungen sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- Maßnahmen zur Durchgrünung des Ferienhausgebietes durch Festsetzungen für Bepflanzungen
- Die Außenbeleuchtung im Ferienhausgebiet wird zur Verringerung der Lichtverschmutzung im „Sternenpark Rhön“ mit insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln gewählt. Die Beleuchtung wird sparsam eingesetzt, Dunkelräume – wo möglich – erhalten und die Be-

leuchtungsdauer auf des notwendige Maß begrenzt. Die Lampenkörper strahlen ausschließlich nach unten ab.
- Rückwärtige Einbindung der Gebäude der Personalwohnungen in das vorhandene Gelände, Verringerung der Gebäudehöhe durch Festsetzung eines Flach- oder Pultdachs für dieses dreistöckige Gebäude
- Eine Wiederherstellung des ursprünglichen Reliefs wird angestrebt

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

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

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

Dabei ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 57.988 Wertpunkten (siehe Kap. 3.2 der Begründung zur Grünordnung).

Für das Ausgleichserfordernis von 57.988 Wertpunkten für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rother Kuppe" der Gemeinde Hausen wird eine ca. 49.840 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 2289 der Gemarkung Roth als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1), Nr. 20 und (6) BauGB) zugeordnet.

Dort ist eine Extensivierung der vorhandenen Wiesennutzung mit zwingender jährlicher Mahd ab dem 15.06. mit Entfernung des Mähgutes für einen Zeitraum von 10 Jahren vorgesehen. Auf Düngung und den Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmaßnahmen ist zu verzichten.

Der Ausgangszustand der Fläche ist derzeit als “Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland“ (G212 mit 8 Wertpunkten) einzustufen Erhebliche Teilflächen sind bereits als FFH-Lebensraumtyp 6510 anzusprechen, so dass sie gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung eine Aufwertung um einen Wertpunkt als Ausgangszustand erfahren (= 9 Wertpunkte).

Durch die Extensivierung der Nutzung wird „artenreiches Extensivgrünland (G214-LR6510 mit 12 Wertpunkten) angestrebt. Allerdings ist aufgrund des Entwicklungszeitraums für diesen Lebensraumtyp von mehr als 25 Jahren ein Abschlag von 1 -2 Wertpunkten anzusetzen (also 10,5 – 11 Wertpunkte).

Dies bedeutet eine Aufwertung um durchschnittlich 1,5 Wertpunkte je m², also ca. 74.760 Wertpunkte.

Nach den 10 Jahren kann die Fläche von der Gemeinde Hausen wieder an einen Landwirt verpachtet werden, der für diese pflegende Folgenutzung wieder eine Förderung durch Vertragsnaturschutzprogramme in Anspruch nehmen kann.

Dies bedeutet, dass der Ausgleich für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rother Kuppe der Gemeinde Hausen innerhalb des Bebauungsplans dieser Teilfläche auf der Fl.Nr. 2289 der Gemarkung Roth realisiert werden kann (siehe Kap. 3.3 der Begründung zur Grünordnung).

5 Alternative 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 Einzelgebäude ist zwar – verglichen mit „gestapelten Ferienwohnungen“ höher, der Versiegelungsgrad durch die 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 Campingvorzusehen. 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.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021 (siehe Kap. 3.2 und 3.3. der Begründung zur Grünordnung)

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen für den privaten Bereich erfolgt im Rahmen der

hoheitlichen Aufgaben der Gemeinde Hausen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Hausen beabsichtigt, eine 35.095 m² große Fläche der Gemarkung Roth als

- Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ bzw. „Ferienhausgebiet /Personalwohnungen“ gemäß § 10 BauNVO mit einer GRZ von 0,6
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Land- und forstwirtschaftliche Wege“) und private Verkehrsflächen
- Flächen für Ver- und Entsorgung (Rückhalt)
- Öffentliche Grünflächen einschl. Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen
- Private Grünflächen einschl. Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen

festzusetzen.

Weiterhin wird dem Bebauungsplan eine 49.840 m² große Teilfläche der nördlich anschließenden Fl.Nr. 2289 der Gemarkung Roth als Ausgleichsfläche zugeordnet.

Damit möchte die Gemeinde Hausen 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.

Auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen verschiedene Auswirkungen, die nachfolgend zusammen gefasst sind:

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

Die Auswirkungen der mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rother Kuppe“ der Gemeinde Hausen verbundenen Maßnahmen sind insgesamt aufgrund der möglichen Versiegelung trotz der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Aufgestellt: 10.03.2025

Miriam Glanz
Landschaftsarchitektin