Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Gemeinderates der Gemeinde Hausen	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß unter Bekanntgabe der Tagesordnung. Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.	**15.10.2024** (Sitzungstag)

öffentlich

TOP 4.	**Bauleitplanung; 1. Änderung und Erweiterung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Rother Kuppe"; Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öff. Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB sowie der frühzeitigen öff. Auslegung gem. § 3 Abs.1 BauGB vorgebrachten Anregung und Einwände**

Sachvortrag:

Abwägungsprotokoll
1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hausen

über die während der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und während der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen zum **Vorentwurf** des o.g. Flächennutzungsplans **i.d.F.v. 01.08.2023**.
In der Sitzung vom 01.08.2023 wurde der Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F.v. 01.08.2023 gebilligt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der weiteren Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Mit Schreiben vom 20.11.2023 wurden daraufhin die Behörden, die Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Verbände
und die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans informiert und unter Fristsetzung bis zum 21.12.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung aufgefordert.
Die vorgezogene Beteiligung der weiteren Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Fladungen, Marktplatz 1, 97650 Fladungen sowie im Internet https://www. hausen.rhoen-saale.net/Aktuelles/Bauleitplanung und über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung https://geoportal. bayern.de/bauleitplanungsportal/ im Zeitraum vom 20.11.2023 bis 21.12.2023 statt.

Die Verwaltung hat folgendes Abwägungsprotokoll ausgearbeitet.

Aufstellung der mit Schreiben vom 20.11.2023 beteiligten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Nr.	Träger öffentlicher Belange / Behörde / Verbände / Nachbargemeinde
1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
3	AZV Obere Streu
4	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bauleitplanung
5	Bayerische Rhöngas GmbH
6	Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle
7	Bayerisches Landesamt für Umwelt
9	Bayernwerk AG
10	Bund Naturschutz in Bayern e.V
11	Bundesamt f. Immobilien, Umweltschutz, Dienstleistungen
12	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
13	DB Service Immobilien GmbH
14	Deutsche Post AG, Direktion Nürnberg BIC
15	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
16	E.ON Netz GmbH
17	Eisenbahnbundesamt Außenstelle Nürnberg
18	Ev.-Luth. Pfarramt Urspringen
20	Gemeinde Birx - über VG Hohe Rhö
22	Gemeinde Ehrenberg
23	Gemeinde Erbenhausen - über VG Hohe Rhön
24	Gemeinde Frankenheim a.d.Rhön - über VG Hohe Rhön
30	Gemeinde Nordheim
35	Gemeinde Sondheim v.d.Rhön - über VG Ostheim
38	Gemeinde Willmars - über VG Ostheim
39	Handwerkskammer für Unterfranken
40	Immobilien Freistaat Bayern
41	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
42	Katholisches Pfarramt Pfarrgemeinschaft Nordheim – Fladungen
43	Kreisheimatpflegerin Sabine Fechter
44	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
45	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Amt für Jugend, Familie u. Senioren
46	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Baurecht
47	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Gesundheitsamt
48	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Hochbau
49	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Katastrophenschutz, Feuerwehren
50	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Kreisplanung
51	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Staatliches Schulamt
52	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Technischer Immissionsschutz
53	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Tiefbau
54	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Umweltamt
55	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Wasserrecht
56	Markt Oberelsbach
57	Marktgemeinde Hilders
58	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
59	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
60	Regierung von Unterfranken, Höhere Naturschutzbehörde
61	Regierung von Unterfranken, Katastrophenschutz
62	Regierung. von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
63	Regionaler Planungsverband Main-Rhön
64	Staatliches Bauamt Schweinfurt
66	Stadt Fladungen - über VG Fladungen
68	Stadt Ostheim
69	Überlandwerk Rhön GmbH
70	Vermessungsamt Bad Kissingen
73	VG Hohe Rhön (siehe 23)
75	VG Ostheim (siehe 35, 38 und 68)

76 Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
77 WZV Rother Gruppe
79 Zweckverband Freilandmuseum Fladungen
80 Kommunalunternehmen als für die Abfallentsorgung zuständige Körperschaft
82 Landratsamt Rhön-Grabfeld, Veterinäramt
83 Landratsamt Rhön-Grabfeld, Gesundheitsamt (siehe 47)
84 Landratsamt Rhön-Grabfeld, Kreisjugendring
85 Landratsamt Rhön-Grabfeld, Behindertenbeauftragter
86 Landratsamt Rhön-Grabfeld, Kreisjugendamt
87 Landratsamt Rhön-Grabfeld, Untere Naturschutzbehörde
88 Landratsamt Rhön-Grabfeld, Bodenschutzbehörde (siehe 54)
89 Landratsamt Rhön-Grabfeld, Technisches Bauamt
90 Landratsamt Rhön-Grabfeld, Untere Straßenverkehrsbehörde

I. Nicht geantwortet oder sich beteiligt haben folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden:

Nr.	Träger öffentlicher Belange / Behörde / Verbände / Nachbargemeinde
1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt
3	AZV Obere Streu
4	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bauleitplanung
6	Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle
10	Bund Naturschutz in Bayern e.V
11	Bundesamt f. Immobilien, Umweltschutz, Dienstleistungen der Bundeswehr
12	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
13	DB Service Immobilien GmbH
14	Deutsche Post AG, Direktion Nürnberg BIC
16	E.ON Netz GmbH
18	Ev.-Luth. Pfarramt Urspringen
20	Gemeinde Birx - über VG Hohe Rhö
22	Gemeinde Ehrenberg
24	Gemeinde Frankenheim a.d.Rhön - über VG Hohe Rhön
39	Handwerkskammer für Unterfranken
40	Immobilien Freistaat Bayern
41	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
47	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Gesundheitsamt
48	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Hochbau
50	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Kreisplanung
51	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Staatliches Schulamt
55	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Wasserrecht
56	Markt Oberelsbach
60	Regierung von Unterfranken, Höhere Naturschutzbehörde
62	Regierung. von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
69	Überlandwerk Rhön GmbH
77	WZV Rother Gruppe
79	Zweckverband Freilandmuseum Fladungen
80	Kommunalunternehmen als für die Abfallentsorgung zuständige Körperschaft
85	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Behindertenbeauftragter
86	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Kreisjugendamt
89	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Technisches Bauamt
90	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Untere Straßenverkehrsbehörde

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis und geht davon aus, dass diese Träger öffentlicher Belange keine Anregungen oder Einwände zum Vorentwurf des Bebauungsplans haben bzw. ihre Belange nicht betroffen sind.

II. Zugestimmt, Fehlanzeige gemeldet bzw. keine Bedenken und Anregungen geäußert haben folgende Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden

Nr.	Träger öffentlicher Belange / Behörde / Verbände / Nachbargemeinde	Stellungnahme vom / eingegangen am:
2	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken	21.11.2023 (E-Mail)
5	Bayerische Rhöngas GmbH	20.11.2023 (E-Mail)
9	Bayernwerk AG	11.12.2023 (E-Mail)
23	Gemeinde Erbenhausen - über VG Hohe Rhön	15.12.2023 (E-Mail)
30	Gemeinde Nordheim	23.11.2023 im Hause
35	Gemeinde Sondheim v.d.Rhön – über VG Ostheim	27.11.2023 (E-Mail)
38	Gemeinde Willmars – über VG Ostheim	27.11.2023 (E-Mail)
42	Katholisches Pfarramt Pfarrgemeinschaft Nordheim – Fladungen / Kath.	14.12.2023 (E-Mail)
45	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Amt für Jugend, Familie u. Senioren	20.11.2023 (E-Mail)
49	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Katastrophenschutz, Feuerwehren - Kreisbrandrat	21.11.2023
52	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Technischer Immissionsschutz	14.12.2023 (E-Mail)
53	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Tiefbau	209.11.2023 (E-Mail)
57	Marktgemeinde Hilders	15.12.2023 (E-Mail)
58	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern	13.12.2023
64	Staatliches Bauamt Schweinfurt	06.12.2023
66	Stadt Fladungen - über VG Fladungen	23.11.2023 im Hause
68	Stadt Ostheim	27.11.2023 (E-Mail)
82	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Veterinäramt	23.11.2023 (E-Mail)
84	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Kreisjugendring	19.12.2023 (E-Mail)

Folgende Träger haben Hinweise, aber keine Einwände oder Bedenken vorgetragen:

Nr.	Träger öffentlicher Belange / Behörde / Verbände / Nachbargemeinde	Stellungnahme vom / eingegangen am:
7	Bayerisches Landesamt für Umwelt	06.12.2023 (E-Mail)
15	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	08.12.2023 (E-Mail)
17	Eisenbahnbundesamt Außenstelle Nürnberg	22.11.2023 (E-Mail)
46	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Baurecht	28.12.2023 (E-Mail)
54	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Umweltamt	01.12.2023 (E-Mail)
59	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde	20.12.2023 (E-Mail)
61	Regierung von Unterfranken, Katastrophenschutz	28.12.2023 (E-Mail)
63	Regionaler Planungsverband Main-Rhön	20.12.2023 (E-Mail)
70	Vermessungsamt Bad Kissingen	21.12.2023 (E-Mail)
76	Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen	27.12.2023 (E-Mail)

Nr.	Träger öffentlicher Belange / Behörde / Verbände Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Beschluss
7	**Bayerisches Landesamt für Umwelt**	
7.1	Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab: Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Karbonat- und Sulfatgesteinen des Muschelkalkes, die von Deckschichten unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahrkann nicht ausgeschlossen werden. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Problematik des Untergrundes ist bekannt, zumal es sich dort außerdem um großflächige Auffüllungen handelt. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
7.2	Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Rhön-Grabfeld (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des versorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Fachstellen wurden beteiligt. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
15	**Deutsche Telekom Technik GmbH**	
	Zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans nehmen wir wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens (siehe beigefügten Bestandsplan). Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da der Bebauungsplan im Parallelverfahren geändert wird, ist kein Hinweis erforderlich, dass die erforderlichen Maßnahmen so auf die Telekommunikationsanlagen abgestimmt werden, dass die Aufwendungen bei der Ausführung der Planung möglichst geringgehalten werden **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	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. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sollten die erforderlichen Maßnahmen so auf unsere Anlagen abgestimmt werden, dass unsere Aufwendungen bei der Ausführung der Planung möglichst geringgehalten werden. Einen Hinweis hierzu sollte in dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.	
17	**Eisenbahnbundesamt**	
	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 1 Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hausen nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (E-Mail: ktb. muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die DB Immobilien der Deutschen Bahn AG wurden beteiligt. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.	
46	**Landratsamt Rhön-Grabfeld, Baurecht**	
	Das Plangebiet befindet sich teilweise im rechtsverbindlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön". Nach § 6 Abs. 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nur genehmigungsfähig, wenn er weder bauplanungsrechtlichen noch sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht. Auch nicht genehmigungspflichtige Bebauungspläne dürfen nicht in Widerspruch zu bauplanungsrechtlichen oder sonstigen Rechtsvorschriften stehen. Die Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) „Bayerische Rhön" stellt eine sonstige Rechtsvorschrift im Sinne des § 6 Abs. 2 BauGB dar. Ein Widerspruch zu einer LSG-VO liegt vor, wenn die Darstellungen oder Festsetzungen eines Bauleitplans den Regelungen der LSG-VO zuwiderlaufen. Bei dieser Beurteilung ist der Stellungnahme des Naturschutzes besondere Bedeutung zuzumessen. In der Begründung wird jeweils ausgeführt, dass die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes in einem eigenen Verfahren angepasst werden sollen. Wir weisen darauf hin, dass die Änderung des Flächennutzungsplans ohne eine entsprechende Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes derzeit nicht genehmigungsfähig ist. Aus diesem Grund könnte auch die Änderung es Bebauungsplan unter diesen Umständen nicht rechtskräftig werden. Im Übrigen bestehen aus baurechtlicher Sicht derzeit keine Einwendungen gegen die beiden Bauleitplanverfahren.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen zur Verlegung der LSG-Grenze werden zeitnah zur Genehmigung am Landratsamt vorgelegt. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
54	**Landratsamt Rhön-Grabfeld, Umweltamt (Abfallrecht und Bodenschutzbehörde)**	
54.1	aus Sicht der Unteren Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Vorentwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hausen und die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	des Bebauungsplanes "Rother Kuppe" durch die Gemeinde Hausen. Insbesondere sind uns amtlicherseits bisher keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen in diesem Bereich bekannt.	
54.2	Folgende Hinweise bitten wir zu beachten: Die fünfstufige Abfallhierarchie gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz(KrWG), die für etwaige Maßnahmen der Vermeidung von Abfällen sowie der Vorbereitung zur Wiederverwendung, des Recyclings, der sonstigen (insbesondere energetischen) Verwertung und der Beseitigung von Abfällen eine grundsätzliche Rangfolge festlegt, ist entsprechend einzuhalten. Ziel sollte sein, eine maximale Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen zu erreichen. Um Vorsorge gegen baubedingte Veränderungen der physikalischen Bodeneigenschaften (z. B. Verdichtungen, Gefügestörungen, Vernässungen bzw. Vermischungen), Erosion und schädliche Bodenveränderungen durch mögliche Schadstoffeinträge zu treffen, sollte ein baubegleitender Bodenschutz durch ein Bodenschutzkonzept samt bodenkundliche Baubegleitung aktiv in den Phasen der Planung, Projektierung, Ausschreibung und Ausführung angestrebt werden. Bei Vorhaben ab einer Fläche von 3.000 m2, auf der Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, kann durch die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangt werden. Zum Schutz und Erhalt der Böden sollte im Vorfeld ein nachhaltiges Bodenmanagementkonzept samt Ermittlung einer Massenbilanz erstellt und mit den	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den nachfolgenden Planungsschritten berücksichtigt. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	Fachbehörden abgestimmt werden, um frühzeitig Möglichkeiten zur Abfallvermeidung, Ressourcenschutz und eine umweltgerechte und zulässige Verwertung bzw. Entsorgung von Überschussmassen festlegen und planen zu können. Bei Untersuchungen im Rahmen des Baugrundgutachtens sind neben technischen auch bodenkundliche Beschreibungen und Untersuchungen (z. B. Stoffgehalte, Humusgehalt) zielführend, um im Vorfeld Hinweise auf Anhaltspunkte für natur- oder siedlungsbedingt erhöhte Stoffgehalte oder humusreiche Böden zu erhalten. Überschüssiger Bodenaushub ist bevorzugt am Entstehungsort zu verwerten Z.B. durch Anböschungen, Geländemodellierungen und Grünflächengestaltungen. Sollte dies nicht möglich sein, ist das einer anderweitigen ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Sollte Bodenaushub auf anderweitigen ortsnahen Flächen **unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht** (z. B. landwirtschaftliche Flächen) aufgebracht werden, sind die §§ 6-8 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV nF) zu beachten und vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld abzustimmen. Die Verwertung des überschüssigen Bodenmaterials ist in jedem Fall einer Beseitigung auf einer Deponie vorzuziehen. Falls Auffüllungen mit Bodenmaterial von anderen Herkunftsorten geplant werden, ist die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung mittels dem Formblatt "Antrag auf Auffüllung von Bodenauffüllung" vor dem Einbau durch die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu prüfen. Wird die Verwendung bzw. der Einbau von Ersatzbaustoffe (z. B. Recycling-Baustoffe aus bau- und Abbruchabfällen, Bodenaushub, Baggergut, Gleisschotter sowie Schlack etc.) im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in technischen	

	Bauwerken angedacht, so sind grundsätzlich die Vorgaben dieser Verordnung und insbesondere die Grenzwerte bzw. Einbauklassen/ Materialklassen vollumfänglich zu beachten. Sollten grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, oder offensichtliche Störungen, wie z. B. künstliche Auffüllungen und Altablagerungen oder andere Verdachtsmomenten, wie z. B. Geruch und Optik festgestellt werden, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu informieren. Eine organoleptische Beurteilung durch eine fachkundige Person wird empfohlen. Weiterhin ist bei Alttastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG vorzunehmen.	
59	**Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde**	
	die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Main-Rhön (RP3) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten. Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB): <u>1. Das Vorhaben</u> Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Rother Kuppe" sowie 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hausen sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden für die Erweiterung des Rhön Park Aktiv Ressorts im Ortsteil Roth der Gemeinde Hausen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	Die Rhön Park Hotel GmbH & Co. KG plant eine Ergänzung des Beherbergungsangebotes (bisher rd. 1.200 Betten in 313 Zimmern) mit einem Feriendorf im unmittelbaren Anschluss an das Hotelgelände im Bereich des derzeitigen Bolzplatzes. Dieses Areal ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausen überwiegend als Grünfläche Sportplatz und Fläche für Landwirtschaft dargestellt und soll parallel geändert werden. Die einzelnen Ferienhäuschen sind in zwei unterschiedlichen Größen für 6/8 bis max. 10 Personen geplant, die u. U. in 2 Bauabschnitten realisiert werden sollen. Insgesamt sind im Feriendorf im Bauabschnitt I ca. 30 Chalets, im Bauabschnitt II ca. 17 Chalets vorgesehen. In den 47 Chalets sind ca. 420 Betten im Endausbau geplant. Im Südosten des Areals sollen außerdem noch 2 dreistöckige Baukörper mit Personalwohnungen für insgesamt 50 - 55 Mitarbeiter entstehen. Ausgewiesen wird ein Sondergebiet "Hotel und Ferienhausgebiet". Außerdem werden Parkplatzflächen und weitere zum Hotel zugehörigen Einrichtungen westlich der Zufahrtsstraße entsprechend dem aktuellen Bestand mit in die Darstellung des Sondergebietes aufgenommen.	
59.1	2. Landesplanerische Bewertung 2. 1 Siedlungsentwicklung 2. 1. 1 Anbindungsziel Gem. Ziel 3.3 Abs. 2 LEP sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind 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 (Ausnahme 6 von Ziel 3.3 Abs. 2 LEP). Die Gemeinde Hausen ist als Tourismusgemeinde im o.g. Sinne zu bewerten, da gem. Art. 6 Abs. 1 des	Die Hinweise auf die Vereinbarkeit der Auswirkungen auf das Landschaftsbild mit Ausnahme 6 von Ziel 3.3 Abs. 2 LEP werden zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	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 h.E. nicht beeinträchtigt, dieser liegt rd. 1 km Luftlinie vom Planstandort entfernt. Gem. der Begründung zu Ziel 3.3 Abs. 2 Ausnahme 6 LEP 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. Gem. den Aussagen unter "3. 1 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs" in der Begründung sei der Geltungsbereich durch die umgebenden Wälder und Gehölzbestände vergleichsweise gut in das Landschaftsbild eingebunden und nur wenig einsehbar. Die natürlichen Landschaftsformen seien durch frühere Abgrabungen und Auffüllungen bereits verändert. Dieses vorgegebene Relief werde für die Erschließung und Gliederung des Ferienhausgebietes aufgenommen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und -Kulissen würden überwiegend erhalten und leisteten so einen wesentlichen Beitrag zur landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des Ferienhausgebietes. Durch Pflanzungen unmittelbar am Eingriffsort würden diese Gehölze ergänzt. Diese bänden die Anlage in das Landschaftsbild ein, die hainartige Bepflanzung gebe dem Gesamtgebiet nach einer Entwicklungszeit einen eigenständigen Charakter mit sonnigen und schattigen Bereichen. Wander- und Spazierwege blieben unverändert erhalten. Es seien keine erheblichen nachteiligen	

	Auswirkungen auf das Schutzgut "Landschaftsbild und Erholung" zu erwarten. Die höhere Landesplanungsbehörde schließt sich diesen Ausführungen an und bewertet die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als vereinbar mit Ausnahme 6 von Ziel 3.3 Abs. 2 LEP.	
59.2	2.1.2 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot Im Hinblick auf Flächensparen, die Siedlungsentwicklung sowie das Harmonisierungsgebot sind insbesondere folgende Grundsätze des LEP zu nennen: • Gem. Grundsatz 3. 1. 1 Abs. 1 LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. • Gem. Grundsatz 3. 1. 1 Abs. 2 LEP sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. • Gem. Grundsatz 3. 1. 1 Abs. 3 LEP soll die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden. • Gem. Grundsatz 3. 1. 1 Abs. 4 LEP soll die Ausweisung größerer Siedlungsflächen überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angeboten öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird. • Gem. Grundsatz 3. 1.2 Abs. 2 LEP soll die Ausweisung neuer Siedlungsflächen vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen. Zumindest bezüglich der Personalwohnungen kann von einer flächensparenden Planung gesprochen werden. Die Planung der Chalets kann angesichts der speziellen touristischen Anforderungen trotz gewissem Flächenverbrauch im Hinblick auf die o.g. Grundsätze noch akzeptiert werden. Anlagen für erneuerbare Energien sind zulässig, was positiv bewertet wird. Die Ergänzung des Beherbergungsangebotes mit einem Feriendorf erfolgt im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Hotelgelände mit einem schon umfangreichen Angebot an touristischer Infrastruktur und entspricht Grundsatz 3. 1. 1 Abs. 4 LEP. Durch die Schaffung von Personalwohnungen kann erheblicher Mobilitätsaufwand für die Angestellten deutlich verringert werden. Das Rhön-Park-Hotel ist bereits mit der Haltestelle "Rhön-Park-Hotel" über die Linie 815 etwa im Stundentakt in die Richtungen Fladungen und Bischofsheim (Rhön) ortsüblich angebunden. Insgesamt gesehen wird das Vorhaben als vereinbar mit den o.g. Grundsätzen bewertet.	
59.3	2.2 Natur und Landschaft 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. Gemäß den Planunterlagen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Anpassung der Landschaftsschutzgebietsgrenze vorgesehen. Geeignete Ausgleichsflächen zur Aufnähme in das Schutzgebiet seien bereits besprochen und festgelegt worden. Die Änderung des	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Anpassung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes ebenfalls thematisiert. Die Unterlagen zur Verlegung der LSG-Grenze werden zeitnah zur Genehmigung am Landratsamt vorgelegt. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	Landschaftsschutzgebietes erfolge in einem eigenen Verfahren. Im Umfeld des Änderungs- und Erweiterungsbereichs liegen zudem die Europäische Schutzgebiete FFH-Gebiet DE 5526. 371 "Bayerische Hohe Rhön" sowie Vogelschutzgebiet DE 5526. 471 "Bayerische Höhe Rhön". Dies wird in den Planunterlagen auch thematisiert. Im Rahmen einer FHH-Verträglichkeitsabschätzung (Kap. 5 der Begründung) wird dargestellt, dass Auswirkungen auf die beiden Europäischen Schutzgebiete mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden könnten. In diesem Zusammenhang sind insbes. folgende raumordnerische Festlegungen zu nennen: • 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 12, B I 2. 3. 1 RP3). • Gem. Grundsatz 7. 1 .6 (Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem) LEP sollen Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden. Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn • die Gemeinde dem mit der Bestimmung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet geschützten Belang bei der Abwägung mit	

	konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht bemisst und • die zuständigen Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände zu den Planungen erheben.	
59.4	2.3 Tourismus Im Hinblick auf den Tourismus sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP sowie des RP3 zu nennen: • Gem. Grundsatz 5. 1 Abs. 2 LEP sollen die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden. • Gem. Ziel A VII Abs. 1 RP3 soll die Region Main-Rhön aufgrund ihres Potenzials und aufgrund ihrer schon heute gegebenen eindeutigen Branchenausrichtung als Region mit besonderen Aufgaben im Gesundheits- und Tourismuswesen gesichert und weiter gestärkt werden. • Gem. Grundsatz B IV 2. 7. 1 RP3 soll die landschaftliche und kulturelle Attraktivität der Region Main-Rhön erhalten werden. Gleichzeitig soll die Tourismusinfrastruktur in den vier Tourismusregionen Fränkisches Weinland, Haßberge, Rhön und Steigerwald gesichert und weiterentwickelt werden. Darüber hinaus sollen die regionalen Schwerpunkte, besonders die Bereiche Natur und Kulturlandschaft sowie Gesundheit, Kultur, regionale Spezialitäten und Aktiv-Urlaub, gestärkt werden. • Gem. Grundsatz B IV 2. 7.3 RP3 soll zur Sicherung des Tourismus als leistungsfähigen Wirtschaftsfaktor in der Region Main-Rhön das vielfältige Angebot regional abgestimmt weiterentwickelt werden. Insbesondere sollen Vorhaben zur Verlängerung der Saison sowie die	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	Konzeption, Umsetzung und Fortentwicklung besonderer Angebotsformen als auch Zertifizierung und Qualifizierung unterstützt werden. Rhön Park Aktiv Ressort als Urlaubsziel in der Bayerischen Rhön ist bereits überregional bekannt, was durch die Planungen noch gesteigert werden kann. Das Feriendorf wird das Beherbergungsangebot im Rhön Park Aktiv Ressort und damit die Nutzung von Restaurants, Erlebnisschwimmbad, Saunalandschaft, Wellnessoase, Abenteuergolfanlage und Indoorspielplatz inklusive Bowlingbahn sowie für Tagungen weiter verbessern. Die geplante Ferienhaussiedlung stellt ein zusätzliches touristisches Angebot in der Bayerischen Rhön dar, wodurch auch positive Auswirkungen auf den regionalen Tourismus und seine Zulieferbetriebe erwartet werden. Nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde entspricht das Vorhaben den o. g. Festlegungen des LEP sowie des RP3 zum Tourismus.	
59.5	2.4 Fazit Es werden keine Einwände erhoben, sofern die zuständigen Naturschutzbehörden mit Blick auf die geplante Anpassung des Landschaftsschutzgebiets, die Nähe zu den Europäische Schutzgebieten (FFH- sowie SPA-Gebiet) sowie die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet letztendlich, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. der Planung zustimmen. In diesem Fall stehen dem Vorhaben keine weiteren raumordnerischen Festlegungen mehr entgegen. Vielmehr kann die Erweiterung die touristische Infrastruktur verbessern und positive Auswirkungen auf den regionalen Tourismus und Zulieferbetriebe haben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Anpassung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes ebenfalls thematisiert. Bzgl. der benachbarten Europäischen Schutzgebiete und des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets wurden keine Vorbehalte oder Auflagen vorgebracht. Die Unterlagen zur Verlegung der LSG-Grenze werden zeitnah zur Genehmigung am Landratsamt vorgelegt. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
59.6	3. Städtebauliche Stellungnahme Die höhere Landesplanungsbehörde hat das Regierungssachgebiet "Städtebau" beteiligt. Dieses teilt zur Siedlungsstruktur und zum Städtebau Folgendes mit:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans wurden zwischenzeitlich umfangreiche Möglichkeiten für flächensparende Gebäude und Gebäudestellungen in diesem Gebiet geprüft, die darüber hinaus auch dem Klimaschutz dienen. In dieser Konzeption sind auch Doppelhäuser und verdichtete Formen von Einzelhäusern in Reihe (siehe Nutzungsschablonen) vorgesehen

	In Bezug auf die Siedlungserweiterung ist die Lage nachvollziehbar. Auf eine städtebauliche Anordnung mit planvoller Gebäudestellung und eventuellen Nachverdichtungsoptionen im Sinne von flächensparenden Übernachtungsformen sind jedoch keine Überlegungen vorhanden. Im Entwurfsvorschlag sind flächenintensive Chalets in Form von einzelnen Baukörpern vorgesehen. Lediglich für die Personalwohnungen sind zwei dreistöckige Baukörper vorgesehen. Aus heutiger Sicht unter dem gesellschaftlichen städtebaulichen Diskurs zur Entwicklung flächensparenden Siedlungsformen in Form von Geschosswohnungsbau, Doppel- und Reihenhäusern ist keine nachhaltige städtebauliche Entwicklung erkennbar. Auch sind keine temporären, flächenschonenden Übernachtungsformen wie z. B. Wohnmobile oder Zelte geplant.	Unter Berücksichtigung der der Exposition und der Anpassung des derzeit künstlichen Reliefs mit Terrassen und Steilhängen wurde eine Optimierung der Gebäudestellungen versucht, die die natürliche Sonnenenergie direkt in die Gebäude bringt bzw. auf den Dachflächen nutzbar macht. Darüber hinaus wird es durch die vorgegebenen Auffüll- und Abgrabungshöhen möglich, eine dem ursprünglichen Relief angenäherte Modellierung vorzusehen und den anfallenden Bodenaushub vor Ort wieder einzubauen Im Umfeld der Hotelanlage sind derzeit keine Übernachtungsangebote für Wohnmobile oder Camping geplant (u.a. auch aufgrund der Höhenlage und der damit verbundenen jahreszeitlichen Einschränkungen der Nutzbarkeit). **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
	4. Hinweise a) Aufgrund der Eintragungen in unserem Raumordnungskataster weisen wir darauf hin, dass folgende weitere Belange betroffen sein könnten: Wasser: Schneidet leicht Trinkwasserschutzgebiet-Zone IIIA WS Roth Brunnen 1-3 Wald/Waldfunktionen: Im Umfeld ist Wald mit der Funktion "Schwerpunkt der Erholung" vorhanden und ggf. betroffen b) In den Planunterlagen wird an mehreren Stellen (u. a. S.6 der Begründung zum Bebauungsplan) ein "Landesentwicklungsprogramm Bayern 2026 (LEP)" benannt. Richtigerweise müsste dies "Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)" heißen. Es wird empfohlen, dies redaktionell zu ändern. c) Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung unter Beteiligung des Sachgebiets Städtebau. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die redaktionelle Anpassung bzgl. des LEPs wird auf der Seite 7 vorgenommen. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die redaktionelle Anpassung vorgenommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
61	**Regierung von Unterfranken – Brand- und Katastrophenschutz**	

61.1	zur Stellungnahme des oben genannten Bebauungsplanverfahrens verweisen wir auf die örtlich zuständige Brandschutzdienstelle des Landkreises. Fragen des Brandschutzes spielen bei bauleitplanerischen Überlegungen im Einzelfall eine gewichtige Rolle. Insbesondere sind zu berücksichtigen: - Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr, - Sicherstellung des zweiten Rettungswegs für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern mehr als acht Metern über Geländeoberfläche liegt, oder falls nicht vorhanden - baulich über weitere Treppen (vgl. Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO), - Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes, - ausreichende Löschwasserversorgung, - ausreichende Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz, - Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten hinsichtlich des Brandschutzes, - wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich. Die Brandschutzdienststellen stimmen sich zur Wahrung der Belange des abwehrenden Brandschutzes im Bauleitverfahren mit den Kommandanten der örtlich zuständigen gemeindlichen Feuerwehr ab. <u>Hinweis:</u> Der Betriebsbereich des Rhön Park Hotel GmbH & Co. KG unterliegt der Störfall-Verordnung und ist in die untere Klasse eingestuft.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
63	**Regionaler Planungsverband Main-Rhön**	
63.1	Der Regionale Planungsverband Main-Rhön nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Main-Rhön (RP3) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten. Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB): 1. Das Vorhaben Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Rother Kuppe" sowie 1 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hausen sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden für die Erweiterung des Rhön Park Aktiv Ressorts im Ortsteil Roth der Gemeinde Hausen. Die Rhön Park Hotel GmbH & Co. KG plant eine Ergänzung des Beherbergungsangebotes (bisher rd. 1.200 Betten in 313 Zimmern) mit einem Feriendorf im unmittelbaren Anschluss an das Hotelgelände im Bereich des derzeitigen Bolzplatzes. Dieses Areal ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausen überwiegend als Grünfläche Sportplatz und Fläche für Landwirtschaft dargestellt und soll parallel geändert werden. Die einzelnen Ferienhäuschen sind in zwei unterschiedlichen Größen für 6/8 bis max. 10 Personen geplant, die u. U. in 2 Bauabschnitten realisiert werden sollen. Insgesamt sind im Feriendorf im Bauabschnitt I ca. 30 Chalets, im Bauabschnitt II ca. 17 Chalets vorgesehen. In den 47 Chalets sind ca. 420 Betten im Endausbau geplant. Im Südosten des Areals sollen außerdem noch 2 dreistöckige Baukörper mit Personalwohnungen für insgesamt 50 - 55 Mitarbeiter entstehen. Ausgewiesen wird ein Sondergebiet "Hotel und Ferienhausgebiet". Außerdem werden Parkplatzflächen und weitere zum Hotel zugehörigen Einrichtungen westlich der Zufahrtsstraße	Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	durch frühere Abgrabungen und Auffüllungen bereits verändert. Dieses vorgegebene Relief werde für die Erschließung und Gliederung des Ferienhausgebietes aufgenommen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und -Kulissen würden überwiegend erhalten und leisteten so einen wesentlichen Beitrag zur landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des Ferienhausgebietes. Durch Pflanzungen unmittelbar am Eingriffsort würden diese Gehölze ergänzt. Diese bänden die Anlage in das Landschaftsbild ein, die hainartige Bepflanzung gebe dem Gesamtgebiet nach einer Entwicklungszeit einen eigenständigen Charakter mit sonnigen und schattigen Bereichen. Wander- und Spazierwege blieben unverändert erhalten. Es seien keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut "Landschaftsbild und Erholung" zu erwarten. Die höhere Landesplanungsbehörde schließt sich diesen Ausführungen an und bewertet die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als vereinbar mit Ausnahme 6 von Ziel 3.3 Abs. 2 LEP.	
63.3	<u>2.1.2 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot</u> Im Hinblick auf Flächensparen, die Siedlungsentwicklung sowie das Harmonisierungsgebot sind insbesondere folgende Grundsätze des LEP zu nennen: • Gem. Grundsatz 3. 1. 1 Abs. 1 LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. • Gem. Grundsatz 3. 1. 1 Abs. 2 LEP sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. • Gem. Grundsatz 3. 1. 1 Abs. 3 LEP soll die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden. • Gem. Grundsatz 3. 1. 1 Abs. 4 LEP soll die Ausweisung größerer Siedlungsflächen überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angeboten öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird. • Gem. Grundsatz 3. 1.2 Abs. 2 LEP soll die Ausweisung neuer Siedlungsflächen vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen. Zumindest bezüglich der Personalwohnungen kann von einer flächensparenden Planung gesprochen werden. Die Planung der Chalets kann angesichts der speziellen touristischen Anforderungen trotz gewissem Flächenverbrauch im Hinblick auf die o.g. Grundsätze noch akzeptiert werden. Anlagen für erneuerbare Energien sind zulässig, was positiv bewertet wird. Die Ergänzung des Beherbergungsangebotes mit einem Feriendorf erfolgt im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Hotelgelände mit einem schon umfangreichen Angebot an touristischer Infrastruktur und entspricht Grundsatz 3. 1. 1 Abs. 4 LEP. Durch die Schaffung von Personalwohnungen kann erheblicher Mobilitätsaufwand für die Angestellten deutlich verringert werden. Das Rhön-Park-Hotel ist bereits mit der Haltestelle "Rhön-Park-Hotel" über die Linie 815 etwa im	

	Stundentakt in die Richtungen Fladungen und Bischofsheim (Rhön) ortsüblich angebunden. Insgesamt gesehen wird das Vorhaben als vereinbar mit den o.g. Grundsätzen bewertet.	
63.4	2.2 Natur und Landschaft 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. Gemäß den Planunterlagen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Anpassung der Landschaftsschutzgebietsgrenze vorgesehen. Geeignete Ausgleichsflächen zur Aufnähme in das Schutzgebiet seien bereits besprochen und festgelegt worden. Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes erfolge in einem eigenen Verfahren. Im Umfeld des Änderungs- und Erweiterungsbereichs liegen zudem die Europäische Schutzgebiete FFH-Gebiet DE 5526. 371 "Bayerische Hohe Rhön" sowie Vogelschutzgebiet DE 5526. 471 "Bayerische Höhe Rhön". Dies wird in den Planunterlagen auch thematisiert. Im Rahmen einer FHH-Verträglichkeitsabschätzung (Kap. 5 der Begründung) wird dargestellt, dass Auswirkungen auf die beiden Europäischen Schutzgebiete mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden könnten. In diesem Zusammenhang sind insbes. folgende raumordnerischen Festlegungen zu nennen: • 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 12, B I 2. 3. 1 RP3).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Anpassung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes ebenfalls thematisiert. Die Unterlagen zur Verlegung der LSG-Grenze werden zeitnah zur Genehmigung am Landratsamt vorgelegt. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	• Gem. Grundsatz 7. 1 .6 (Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem) LEP sollen Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden. Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn • die Gemeinde dem mit der Bestimmung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet geschützten Belang bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht bemisst und die zuständigen Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände zu den Planungen erheben.	
63.5	2.3 Tourismus Im Hinblick auf den Tourismus sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP sowie des RP3 zu nennen: • 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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	in den vier Tourismusregionen Fränkisches Weinland, Haßberge, Rhön und Steigerwald gesichert und weiterentwickelt werden. Darüber hinaus sollen die regionalen Schwerpunkte, besonders die Bereiche Natur und Kulturlandschaft sowie Gesundheit, Kultur, regionale Spezialitäten und Aktiv-Urlaub, gestärkt werden. • Gem. Grundsatz B IV 2. 7.3 RP3 soll zur Sicherung des Tourismus als leistungsfähigen Wirtschaftsfaktor in der Region Main-Rhön das vielfältige Angebot regional abgestimmt weiterentwickelt werden. Insbesondere sollen Vorhaben zur Verlängerung der Saison sowie die Konzeption, Umsetzung und Fortentwicklung besonderer Angebotsformen als auch Zertifizierung und Qualifizierung unterstützt werden. Rhön Park Aktiv Ressort als Urlaubsziel in der Bayerischen Rhön ist bereits überregional bekannt, was durch die Planungen noch gesteigert werden kann. Das Feriendorf wird das Beherbergungsangebot im Rhön Park Aktiv Ressort und damit die Nutzung von Restaurants, Erlebnisschwimmbad, Saunalandschaft, Wellnessoase, Abenteuergolfanlage und Indoorspielplatz inklusive Bowlingbahn sowie für Tagungen weiter verbessern. Die geplante Ferienhaussiedlung stellt ein zusätzliches touristisches Angebot in der Bayerischen Rhön dar, wodurch auch positive Auswirkungen auf den regionalen Tourismus und seine Zulieferbetriebe erwartet werden. Nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde entspricht das Vorhaben den o. g. Festlegungen des LEP sowie des RP3 zum Tourismus.	
63.6	2.4 Fazit Es werden keine Einwände erhoben, sofern die zuständigen Naturschutzbehörden mit Blick auf die geplante Anpassung des Landschaftsschutzgebiets,	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Anpassung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes ebenfalls thematisiert. Bzgl. der benachbarten Europäischen

	die Nähe zu den Europäische Schutzgebieten (FFH- sowie SPA-Gebiet) sowie die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet letztendlich, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. der Planung zustimmen. In diesem Fall stehen dem Vorhaben keine weiteren raumordnerischen Festlegungen mehr entgegen. Vielmehr kann die Erweiterung die touristische Infrastruktur verbessern und positive Auswirkungen auf den regionalen Tourismus und Zulieferbetriebe haben.	Schutzgebiete und des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets wurden keine Vorbehalte oder Auflagen vorgebracht. Die Unterlagen zur Verlegung der LSG-Grenze werden zeitnah zur Genehmigung am Landratsamt vorgelegt. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
63.7	3. Hinweise In den Planunterlagen wird an mehreren Stellen (u. a. S.6 der Begründung zum Bebauungsplan) ein "Landesentwicklungsprogramm Bayern 2026 (LEP)" benannt. Richtigerweise müsste dies "Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)" heißen. Es wird empfohlen, dies redaktionell zu ändern.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die redaktionelle Anpassung bzgl. des LEPs wird auf der Seite 7 vorgenommen. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die redaktionelle Anpassung vorgenommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
70	**Vermessungsamt Bad Kissingen Bad Neustadt**	
	Im Hinblick auf das GDI-Projekt "Standardisierte Bereitstellung der Bauleitpläne im Internet" wird zur Minimierung der Kosten der Gemeinde empfohlen, sich den rechtskräftigen Bauleitplan georeferenziert, geclippt (fertiggestellt) im Format jpg oder Tif in einer Auflösung von 300 dpi vom Planfertiger liefern zu lassen. Im gleichen Format und Auflösung soll die Legende; die Hinweise und Festsetzungen (ggf. mit Begründung) im pdf-Format bereitgestellt werden. 2. Im Beschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bebauungsplan ist das Flurstück 2286/2 nicht erwähnt. Dieses wurde im Mai 2023 aus der Zerlegung vom einbezogenen Flurstück 2286/1 gebildet.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (01.08.2023) lag das durch Zerlegung Fl. Nr. 2286/2 vom einbezogenen Flurstück 2286/1 noch nicht vor. . **Beschluss:** Die Fl. Nr. 2286/2 wird in die Begründung mit aufgenommen und die Plandarstellung wird an den aktuellen Bestand angepasst Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
76	**Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen**	
76.1	Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches (Straße) liegt in Zone IIIA des Wasserschutzgebietes Rother Gruppe. Gemäß Schutzgebietsverordnung vom 19.03.1996 ist die Ausweisung neuer Baugebiete verboten. Da die Straße bereits im Bestand vorhanden ist, erscheint eine Ausnahme aus	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	fachlicher Sicht möglich. Die weiteren Schutzvorschriften der Verordnung sind zu beachten. Gegen die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hausen bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn die oben genannte Anmerkung berücksichtigt wird. Die Wasserrechtsverwaltung sowie die Bauverwaltung am Landratsamt Rhön-Grabfeld erhalten diese Mail in Cc.	

III. Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger haben Bedenken bzw. Anregungen vorgebracht

Nr.	**Träger öffentlicher Belange / Behörde / Verbände / Nachbargemeinde**	**Stellungnahme vom / eingegangen am:**
87	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Untere Naturschutzbehörde	20.12.2023 (E-Mail)

Nr.	**Träger öffentlicher Belange / Behörde / Verbände** **Stellungnahme**	**Abwägungsvorschlag / Beschluss**
87	**Landratsamt Rhön-Grabfeld, Untere Naturschutzbehörde**	
87.1	zu der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hausen nimmt die untere Naturschutzbehörde (uNB)wie folgt Stellung: Wie in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: 01 .08. 2023) angemerkt liegen Teile des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet(LSG) "Bayerische Rhön" sowie im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (genauere Erläuterung S. 10). Es 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." (Teil B, S. 15, Nr. 2.4) • Im Landschaftsschutzgebiet ist es verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermindern, den Naturgenuss oder das Landschaftsbild zu beeinträchtigen (§ 5 LSG-VO). Die vorliegende Planung würde die angegebenen Verbotstatbestände erfüllen und den Schutzzwecken des Gebietes zuwiderlaufen (§ 3 LSG-VO). Dementsprechend ist eine solche Planung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen zur Verlegung der LSG-Grenze werden zeitnah zur Genehmigung am Landratsamt vorgelegt. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: __9_ Ja _0__ Nein

	innerhalb des LSG unzulässig. Die Grenzen des LSG sind vor der Änderung des Flächennutzungsplanes anzupassen. "Das Landschaftsbild wird durch das geplante Ferienhausgebiet und die Personalwohnungen im Randbereich des Hotelareals zusätzlich beeinträchtigt und überformt. diese Veränderungen wirken sich aber nur im unmittelbaren Nahbereich aus." • Diesem Punkt wird zugestimmt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, auch im Nahbereich, ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.	

IV. Bedenken und Anregungen der planbetroffenen Öffentlichkeit

Es wurden keine Bedenken und Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht.

V. Weitere Verfahrenschritte:

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen mit Ihren Hinweisen, Anregungen und Einwänden ist eine Änderung der Planung erforderlich.

Das Planungsbüro Glanz wird die notwendigen Änderungen durchführen und in die Planunterlagen einarbeiten.

Diese sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes folgende:

- Verlegung der LSG-Grenze (Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet)

Nachdem alle notwendigen Änderungen erfolgt sind, wird der Planentwurf dem Gemeinderat in einer seiner nächsten Sitzungen zur Billigung vorgelegt.
Anschließend werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Bedenken und Anregungen der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Rother Kuppe"; wie in der Anlage im Einzelnen aufgeführt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bürger sowie die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Bedenken und Anregungen zum Flächennutzungsplan erhoben haben, von der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

3. Das Planungsbüro Glanz, Am Wacholderrain 23 in 97618 Leutershausen wird nach Berücksichtigung der eingegangenen Einwände/Bedenken und Änderung der Planunterlagen diese der Verwaltung zur anschließenden Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorlegen.

4. Der erste Bürgermeister Friedolin Link o. V. i. A. wird ermächtigt, alle hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	9

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Fladungen, 16. Oktober 2024

Anke Bauer
Geschäftsstellenleitung