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 5.	**Bauleitplanung/Bebauungsplan; 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rother Kuppe" der Gemeinde Hausen; 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 und Erweiterung des Bebauungsplans „Rother Kuppe" 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. Bebauungsplans **i.d.F.v. 01.08.2023**.

In der Sitzung vom 01.08.2023 wurde der Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe" i.d.F.v. 01.08.2023 gebilligt unddie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der weiteren Öffentlichkeit gemäß § 3Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mit Schreiben vom 20.11.2023 wurden daraufhin die Behörden, die Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Verbände
und die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans informiert und unter Fristsetzung bis zum 21.12.2023 zur Abgabe
einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans 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
4	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bauleitplanung
6	Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle
10	Bund Naturschutz in Bayern e.V
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
41	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
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
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	20.12.2023 (E-Mail)
9	Bayernwerk AG	11.12.2023 (E-Mail)
11	Bundesamt f. Immobilien, Umweltschutz, Dienstleistungen der Bundeswehr	21.11.2023
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)
39	Handwerkskammer für Unterfranken	21.11.2023 (E-Mail)
40	Immobilien Freistaat Bayern	07.12.2023 (E-Mail)
42	Katholisches Pfarramt Pfarrgemeinschaft Nordheim – Fladungen / Kath.	13.12.2023 (E-Mail)
45	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Amt für Jugend, Familie u. Senioren	20.11.2023 (E-Mail)
53	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Tiefbau	29.11.2023 (E-Mail)
57	Marktgemeinde Hilders	15.12.2023 (E-Mail)
58	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern	13.12.2023
62	Regierung. von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern	22.11.2023 (E-Mail)
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:**
1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt	18.01.2024 (E-Mail)
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)
47	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Gesundheitsamt	21.11.2023 (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)

Nr.	Träger öffentlicher Belange / Behörde / Verbände Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Beschluss
1	**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt**	
	Bereich Landwirtschaft	
1.1	**Landwirtschaftliche Emissionen und Nutzung angrenzender Flächen** Eine zukünftige Entwicklungsfähigkeit der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe soll gewährleistet werden. Die Betriebe müssen sich in Struktur und Größe verändern können. Dazu gehört auch, dass die Befahrbarkeit der Flurwege mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen sichergestellt sein muss. Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages - und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und auch in Zukunft zu dulden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, Der Hinweis, dass die von landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages - und Nachtzeiten) ortsüblich, zumutbar und auch in Zukunft zu dulden sind, wird bei den Hinweisen der Plandarstellung unter Punkt C3.1 redaktionell ergänzt. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei den Hinweisen gemäß Abwägungsvorschlag ergänzt. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
1.2	**Ausgleichsflächen** Das AELF Bad Neustadt a. d. Saale begrüßt die Vorgehensweise der Ermittlung des Kompensationsbedarfs durch die Verwendung des Bewertungsschemas der Biotopwertliste. Wir bitten auch zukünftig darum, bei der Berechnung der ökologischen Ausgleichsfläche diese auf ein Mindestmaß zu beschränken. Keinesfalls sollen über das Planungsareal hinaus weitere landwirtschaftliche Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Stattdessen sollten Alternativen wie z.B. Waldumbaumaßnahmen oder Maßnahmen zur Aufwertung bestehender, dem Naturschutz bereits zur Verfügung gestellter Flächen als Ausgleich akzeptiert werden.	Der Hinweis zu den Ausgleichsflächen wird zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
1.3	**Weitere Hinweise** Die betroffenen Landwirte sind rechtzeitig über den anstehenden Flächenverlust hinzuweisen.	Der Hinweis zu den möglicherweise betroffenen Landwirten wird zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
	Bereich Forsten	
1.4	Die Gehölzstruktur im Norden und vor allem im Osten des Bolzplatzes (= Abhang) (in den Planunterlagen ebenfalls als ´Gehölzböschung´ bzw. ´Feldgehölz´	Der Hinweis zu der Einstufung der vorhandenen Gehölzbestände im Osten und teilweise im Norden als Wald und die daraus resultierenden einschlägigen Vorschriften wird zur Kenntnis genommen.

	bezeichnet) ist für sich betrachtet, wie auch und insbesondere über den unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gemeinde-wald-Komplex auf Flurstück Nr. 2192/ 0 / Gemarkung Roth, ´Wald´ im Sinne des Art. 2 des ´Waldgesetzes für Bayern – Bayerisches Waldgesetz´ (BayWaldG). Waldgesetzliche Vorschriften (BayWaldG) sind von daher einschlägig, forstfachliche wie forstrechtliche Belange sind von daher berührt. Von daher ist eine zu berücksichtigende Rechtsgrundlage auch das ´Waldgesetz für Bayern – Bayerisches Waldgesetz´ (BayWaldG) Da alle Gehölzstrukturen – unbeschadet der forstrechtlichen Einordung als „echter" ´Wald´ im Sinne des BayWaldG oder aber als ´Nicht-Wald (sprich ´Feldgehölz´) - zum dauerhaften Erhalt festgesetzt sind und kein Kompensationserfordernis hinterlegt ist, wird davon ausgegangen, dass kein Eingriff in die Waldsubstanz (Stichwort ´Rodung´) erfolgt.	Aufgrund der überarbeiteten Planung sind in Teilbereichen Rodungen erforderlich. Dafür werden entsprechende Flächen in unmittelbarer räumlicher Benachbarung Erweiterungsflächen vorgesehen, die Erläuterungen und die Eingriffsermittlung werden entsprechend angepasst. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Erläuterungen und die Eingriffsermittlung werden entsprechend angepasst. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
1.5	Auf eventuelle Gefahren, die von einer Waldnahen Bebauung zulasten des Waldes ausgehen, wird hingewiesen. Für den Fall, dass Feststoff-betriebene Heizungsanlagen vorgesehen sind, sind bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Funkenflug zu ergreifen (Prallbleche).	Der Hinweis zu feststoffbetriebenen Heizungsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Bei den Hinweisen der Plandarstellung wird unter Punkt C4.1 redaktionell ergänzt: „Bei Feststoff-betriebenen Heizungsanlagen sind bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Funkenflug zu ergreifen (Prallbleche)." **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei den Hinweisen gemäß Abwägungsvorschlag ergänzt. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
1.6	Eventuelle Gefahren, die bei einer Waldnahen Bebauung vom Wald zulasten der angrenzenden Wohnbebauung ausgehen können (Stichwort: ´Baumfall´, ´Sturmwurf´), können reduziert werden, in dem der angrenzende Baumbestand vornehmlich nach Stabilitäts-Gesichtspunkten durchforstet wird.	Der Hinweis zur Durchforstung der Gehölzbestände unter Stabilitätskriterien wird zur Kenntnis genommen. Dies ist u.a. unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit vom Grundbesitzer ohnehin vorgesehen. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
1.7	Bei Änderungen / Abweichungen im weiteren Planungsverlauf von forstfachlichem / forstrechtlichem Belang ist erneut der Bereich FORSTEN des AELF Bad Neustadt a. d. S. einzubeziehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
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	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.

	allerdings aus verkarstungsfähigen Karbonat- und Sulfatgesteinen des Muschelkalkes, die von Deckschichten unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann 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.	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 und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe“ 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. 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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Bestandsleitung der Deutschen Telekom wird in die Plandarstellung übernommen. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	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.	
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 und Erweiterung des Bebauungsplans "Rother Kuppe" 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 Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.	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
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	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

	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.	
47	**Landratsamt Rhön-Grabfeld, Gesundheitsamt**	
47.1	das Gesundheitsamt hat den eingereichten Bebauungsplan überprüft, entsprechende Ortskenntnis ist vorhanden. Teilbereiche des geplanten Baugebietes reichen an das Trinkwasserschutzgebiet des Wasserversorgers "Rother-Gruppe" heran. Das vorgenannte Schutzgebiet darf nicht touristisch genutzt werden. Sämtliche Abwasserleitungen sind wasserdicht herzustellen und nach dem Verlegen entsprechend zu prüfen. Sofern das vorgenannte umgesetzt wird, besteht mit dem Bebauungsplan hiesigerseits Einverständnis.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Lediglich der bereits vorhandene öffentliche Weg an der Nordgrenze des Geltungsbereichs liegt im Trinkwasserschutzgebiet. Eine touristische Nutzung des Trinkwasserschutzgebietes ist nicht vorgesehen. **Beschluss:** Der Hinweis wird 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	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hausen und die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Rother Kuppe" durch die Gemeinde Hausen. Insbesondere sind uns amtlicherseits bisher keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen in diesem Bereich bekannt.	Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
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 Fachbehörden abgestimmt werden, um frühzeitig Möglichkeiten zur Abfallvermeidung,	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	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): 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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	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 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.	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

	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	<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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	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 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	<u>2.2 Natur und Landschaft</u> 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	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

	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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	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.	
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	Die Hinweise und Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde (siehe unter 87) wurden in die Unterlagen eingearbeitet (siehe dort). **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	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.	
59.6	3. Städtebauliche Stellungnahme Die höhere Landesplanungsbehörde hat das Regierungssachgebiet "Städtebau" beteiligt. Dieses teilt zur Siedlungsstruktur und zum Städtebau Folgendes mit: 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen: Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurden 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 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 vorgegeben 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die redaktionelle Anpassung bzgl. des LEPs wird auf den Seiten 6 und 34 vorgenommen. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die redaktionelle Anpassung vorgenommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	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.	
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 _9_ 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 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 entsprechend dem aktuellen Bestand mit in die Darstellung des Sondergebietes aufgenommen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

63.2	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 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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	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 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	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	<u>2.2 Natur und Landschaft</u> 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.	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

	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). • 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 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.	
63.6	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 und Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde (siehe unter 87) wurden in die Unterlagen eingearbeitet (siehe dort). **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 den Seiten 6 und 34 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, die Fl.Nr. 2286/2 liegt nur im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans, nicht aber im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

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:
3	AZV Obere Streu	22.11.2023 (E-Mail)
49	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Katastrophenschutz, Feuerwehren - Kreisbrandrat	23.11.2023
52	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Technischer Immissionsschutz	14.12.2023 (E-Mail)
76	Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen	22.12.2023
87	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Untere Naturschutzbehörde	19.12.2023 (E-Mail)

Nr.	Träger öffentlicher Belange / Behörde / Verbände Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Beschluss
3	**AZV Obere Streu**	
3.1	Wie sieht es mit den Abwasserkanalanschlüssen bzw. Abwasserkanalleitung aus im geplanten Baugebiet? Es muss ein Trennsystem eingebaut werden, um das Niederschlagswasser separat ab zuleiten. Des Weiteren muss überprüft werden ob die Hauptsammlerleitung in Richtung Roth passend dimensioniert ist. Eine Entwässerungsplanung ist vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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 (12,8l/sec) ist als Ausbauoption bereits beim Entwässerungsgesuch für die RhönParkArena berücksichtigt. Für den Geltungsbereich wird derzeit die Erschließungsplanung mit Entwässerungsplanung ausgearbeitet und zeitnah dem Abwasserzweckverband zur Abstimmung vorgelegt. 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. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

49	**Landratsamt Rhön-Grabfeld, Katastrophenschutz, Feuerwehren**	
	die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf den abwehrenden Brandschutz. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und möglichst erfolgreich zu machen.	
49.1	Zum vorliegenden Bebauungsplan werden deshalb folgende Anforderungen aus Sicht der Brandschutzdienststelle notwendig: Die Zufahrten zu den Gebäuden müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t ausgebaut sein. Die Zufahrtsstraßen oder -wege müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreis-Durchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können.	Die Hinweise zu Zufahrtsstraßen aus der Sicht der Brandschutzdienststelle werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausarbeitungen sind mit dem Bauantrag vorzulegen. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
49.2	Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) zu beachten, insbesondere die Arbeitsblätter • Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW • W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung • W 331 Hydrantenrichtlinien • W 313 Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen • W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung, Bau von Wasserbehältern Grundlagen und Ausführungsbeispiele Wird das Trinkwassernetz für die Bereitstellung von Löschwasser verwendet, so muss mindestens eine Löschwasserverfügbarkeit von 800 Liter/min bei einem Betriebsdruck von mindestens 1,5 bar	Die Hinweise zum Löschwasser aus der Sicht der Brandschutzdienststelle werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausarbeitungen sind mit dem Bauantrag vorzulegen. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	vorhanden sein. Die Verfügbarkeit muss über zwei Stunden vorhanden sein. Bei der Hydranten-Auswahl sollten Überflurhydranten eingeplant werden. Aufgrund der Ausrüstung von Feuerwehren, der Normbeladung von Feuerwehrfahrzeugen als auch der Feuerwehrdienstvorschrift FwDV 3 - Einheiten im Lösch- und Hilfeleistungseinsatz, sollen Hydranten in einer maximalen Entfernung von 80 m voneinander angeordnet sein. Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind. Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so ist eine dauerhafte, augenfällige Kennzeichnung anzubringen. Ggf. ist zur Sicherstellung des Grundschutzes, eine unabhängige Löschwasserversorgung durch unterirdische Löschwasserbehälter oder Löschteiche einzuplanen. Wenn die nach "W 405 DVGW" notwendige Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, sind unterirdische Löschwasserbehälter (Zisternen) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 96 m3 zu errichten. Der Deckungsbereich eines solchen Behälters hat einen Radius von ca. 200 m verlegte Schlauchlänge.	
49.3	Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132, entsprechen. Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder	Die Hinweise zu weiteren Brandschutzanforderungen aus der Sicht der Brandschutzdienststelle werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausarbeitungen sind mit dem Bauantrag vorzulegen. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.	
52	**Landratsamt Rhön-Grabfeld, Technischer Immissionsschutz**	

Nr.	Träger öffentlicher Belange / Behörde / Verbände Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Beschluss
52.1	Ferienhausgebiete beanspruchen einen hohen Schutzgrad gegenüber Lärmeinwirkungen. Auf das geplante Ferienhausgebiet wirkt u. a. der Straßenverkehrslärm der vorbeiführenden Erschließungsstraße (Erschließung von 1200 Gästebetten) ein. In der 49-seitigen "Begründung mit Grünordnungsplan einschl. spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung und Umweltbericht" findet sich erst auf der vierundvierzigsten Seite unter Schutzgut Mensch der Satz "Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die Hotelzufahrt und die Parkplätze westlich der Zufahrtstraße gegeben." Einen Absatz darunter die komplette Abhandlung in zwölf Worten: "Erhebliche Beeinträchtigungen des Ferienhausgebietes durch Hotelzufahrt und Parkplätze sind nicht zu erwarten." Das seit Jahrzehnten offiziell eingeführte Standardwerk für den Bereich Lärmschutz im Rahmen der Bauleitplanungen - die DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau - wird nicht einmal erwähnt. Dabei finden sich in dieser Norm auch die entsprechenden Werte für Ferienhausgebiete. Weiter wurde weder die Verkehrsstärke erhoben, noch eine Berechnung des notwendigen Mindestabstandes oder etwaiger Schallschutzmaßnahmen durchgeführt. Die Behauptung "Erhebliche Beeinträchtigungen des Ferienhausgebietes durch Hotelzufahrt und Parkplätze sind nicht zu erwarten" ist somit aus der Luft gegriffen. Sie hat keine Grundlage. Der Gemeinde fehlen die für ihre Entscheidung notwendigen Informationen. Auf das von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern gemeinsam mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz herausgegebene Papier "Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine zusammenfassende Betrachtung der auf das Ferienhausgebiet einwirkenden Lärmbelastungen wird auf der Grundlage der gefahrenen Geschwindigkeiten (Beschränkung auf 30 km/h und Schranke) und einer Schätzung der Verkehrsbewegungen auf der Zufahrts-/Erschließungsstraße. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, entsprechende Ausführungen im Umweltbericht ergänzt. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	Bauleitplanung" wird somit ausdrücklich und nochmals hingewiesen.	
76	**Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen**	
76.1	Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen nimmt als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung: 1. Einwendungen aufgrund rechtlicher Verbote der Bauleitplanung 1.1 Lage im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet 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 fachlicher Sicht möglich. Am Rande der Schutzzone ist ein Rückhaltebecken geplant. Gemäß Schutzgebietsverordnung ist die Errichtung von Abwasserbehandlungsanlagen verboten. Das Rückhaltebecken sollte deshalb so geplant werden, dass es vollständig außerhalb des Schutzgebietes liegt. Derzeit wird das Wasserschutzgebiet neu ermittelt. Aktuelle Erkenntnisse aus dieser Ermittlung sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. 1.2 Lage im vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Außenbereich Nicht betroffen.	Der Hinweis wird beachtet. Das Rückhaltebecken wurde in seiner Lage so angepasst, dass es vollständig außerhalb des Wasserschutzgebietes liegt. **Beschluss:** Der Hinweis wird beachtet, die Lage des Rückhaltebeckens wird entsprechend angepasst. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
76.2	2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 bs. 4 BauGB auslösen Nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
76.3	3. Eigene Vorhaben des Wasserwirtschaftsamtes Es liegen keine Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes im geplanten Bereich des Bebauungsplanes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

76.4	4. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen 4.1 Oberirdische Gewässer Durch den Bebauungsplan sind keine Fließgewässer betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
76.5	4.2 Überflutungen infolge von Starkregen Bei Starkregenereignissen kann es zu Überflutungen durch wild abfließendes Wasser kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen. Vorschlag für Festsetzungen: „Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“ Vorschlag für Hinweise zum Plan: „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.	Der Vorschlag für die Konkretisierungen der Hinweise wird beachtet: Der Vorschlag für die Festsetzung zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation sowie der Hinweis zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen werden beide als Hinweise in die Plandarstellung aufgenommen (C4.2 und C4.3). **Beschluss:** Der Vorschlag für die Festsetzung zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation sowie der Hinweis zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen werden beide als Hinweise in die Plandarstellung aufgenommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
76.6	4.3 Grundwasser Der Geltungsbereich liegt im Einzugsgebiet der Wasserversorgung Urspringen (WVU Ostheim) und teilweise im Einzugsgebiet der Wasserversorgung Rother Gruppe. Die Grundwasserstände im Bereich des Vorhabens sind uns nicht bekannt. Vorschlag für Hinweise zum Plan: „Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf	Der Vorschlag für die Konkretisierungen der Hinweise wird beachtet: Der Hinweis bzgl. der Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse wird in die Plandarstellung unter C4.4 aufgenommen. **Beschluss:** Der Hinweis bzgl. der Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse wird in die Plandarstellung aufgenommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss."	
76.7	4.4 Altlasten Vorschlag für Hinweise zum Plan: „Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, wie z.B. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder andere Verdachtsmomente wie Geruch und Optik, die die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu beteiligen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)."	Der Vorschlag für die Konkretisierungen der Hinweise wird beachtet: Der Hinweis bzgl. organoleptischer Auffälligkeiten bei Aushubarbeiten wird in die Plandarstellung unter C1.3 aufgenommen. **Beschluss:** Der Hinweis bzgl. organoleptischer Auffälligkeiten bei Aushubarbeiten wird in die Plandarstellung aufgenommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
76.8	4.5 Wasserversorgung Die Wasserversorgung erfolgt über die Wasserversorgungsanlagen der Rother Gruppe. Die Bewilligung für die Grundwasserentnahme ist bis Ende 2025 befristet. Ein zweites Standbein (Verbund/2.Gewinnungsgebiet) ist nicht vorhanden. Um die Versorgungssicherheit zu erhöhen sollte überprüft werden, ob weitere potentielle Erschließungsgebiete im Gemeindegebiet vorhanden sind und/oder ob ein Verbund mit einer Nachbargemeinde möglich ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
76.9	4.6 Abwasserentsorgung Das Gebiet soll über das bestehende Mischsystem entwässert werden. Das von Dachflächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser soll versickert werden. Ob der Untergrund für eine Versickerung geeignet ist, wird aus den Unterlagen nicht klar. Die durch die Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermengen und -frachten sind zu ermitteln. Es ist nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlagen, Mischwasserentlastungsanlagen, Niederschlagswassereinleitungen und –versickerungsanlagen, Kanalisation) ausreichend bemessen sind bzw. es ist darzulegen, welche	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal des Abwasserzweckverbandes an die Kläranlage in Stetten. Die zusätzliche Schmutzwasserfracht ist als Ausbauoption bereits beim Entwässerungsgesuch für die RhönParkArena berücksichtigt. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertigzustellen sind (§ 60 WHG). Werden hierfür zusätzliche Flächen benötigt, so sind diese im Bauleitplan vorzusehen und auszuweisen.	
76.10	Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Weiter verweisen wir auf Art. 44 BayWG nachdem die Gemeinde auf dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser und Maßnahmen zur natürlichen Wasserrückhaltung und Wasserspeicherung hinwirken soll. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich zu überprüfen und falls die geologischen Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind, das Niederschlagswasser dezentral oder zentral zu versickern. Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Falls eine dezentrale Versickerung beabsichtigt ist, sind auch auf Privatgrundstücken die notwendigen Rückhalte- und Sickerflächen im Bebauungsplan vorzusehen. Hinweis: Eine Zisterne ist weder eine geeignete Rückhaltemaßnahme noch eine Versickerungsanlage! Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gemäß Baugrundgutachten (u.a. zur Baustraße/ der Verkehrsfläche im Norden) eignen sich weder die gemischtkörnigen Auffüllungen noch die Untergrundschichten für eine Versickerung. Diese liegen aufgrund der Kornzusammensetzung bzw. Gesteinsausbildung entsprechend der ATV A 138 außerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereichs. Das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser kann nicht vor Ort versickert werden. 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. Für den Geltungsbereich wird derzeit die Erschließungsplanung mit Entwässerungsplanung ausgearbeitet und zeitnah dem Abwasserzweckverband zur Abstimmung vorgelegt. 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. Angaben zur Sicherheit gegen Überflutung und zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer werden derzeit im Zuge der Entwässerungsplanung ausgearbeitet. **Beschluss:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks muss rechnerisch nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis). Ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig und daher (ggf. in Verbindung mit einem Generalentwässerungsplan) nachzureichen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-M 153 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.	
	Vorschlag für Konkretisierungen der Festsetzungen: Im Plan: Kennzeichnung der notwendigen Niederschlagswasserbehandlungsanlagen (z.B. zentrales Versickerungsbecken bzw. Flächen auf den Parzellen) 8.5. Abwasserbeseitigung „Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“	Die Vorschläge für die Konkretisierungen der Festsetzungen werden teilweise beachtet: Eine Kennzeichnung der notwendigen Niederschlagswasserbehandlungsflächen im Plan erfolgt nicht, da diese derzeit im Zuge der Erschließungsplanung in Abhängigkeit von Leitungstrassen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen festgelegt werden. Die Festsetzungen zur Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser werden übernommen (B4.4). Der Vorschlag bzgl. der Beachtung der Rückstauebene wird als Hinweis aufgenommen (C4.1). Die Festsetzung bzgl. der Oberflächenbefestigungen wird nur für die Gebäudezugänge übernommen. Stellplätze und einzelnen Zufahrten sind im Areal nicht vorgesehen. Aufgrund der Geländeneigung und des erforderlichen Winterdienstes sind die Oberflächenbefestigung und Fugenanteile unter den Aspekten der Griffigkeit, Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit zu wählen. Die vorgeschlagenen Festsetzungen zur Dachbegrünung werden nicht übernommen, da hier auch auf den flach geneigten Dächern möglicherweise Solarmolule vorgesehen werden. **Beschluss:** Die Vorschläge für die Konkretisierungen der Festsetzungen werden wie dargestellt beachtet. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein

	„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz- oder Regenwasserkanal ist nicht zulässig." „Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden." 8.1 Dacheindeckungen „Dächer mit Neigungen bis 15 Grad sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten."	
	4.7 Zusammenfassung Dem Bebauungsplan stehen in der vorgelegten Form wasserwirtschaftliche Aspekte entgegen, da wichtige Aussagen und Nachweise fehlen. Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen: • Berücksichtigung der Trinkwasserschutzgebietsverordnung (Regenrückhaltebecken und Abwasserableitung) • Ermittlung der Abwassermengen/-frachten und Nachweise zur Leistungsfähigkeit der bestehenden Abwasseranlagen • Untersuchungen der Eigenschaften des Bodens durch Bodengutachten bzw. Versickerungstest • Darstellung der Niederschlagswasserbehandlungsanlagen im Bebauungsplan (z.B. Flächen für die Versickerung auf den Bauparzellen) Die Wasserrechtsverwaltung sowie die Bauverwaltung am Landratsamt Rhön-Grabfeld erhalten eine digitale Kopie dieses Schreibens.	Die Hinweise werden beachtet: Das Rückhaltebecken wurde in seiner Lage so angepasst, dass es vollständig außerhalb des Wasserschutzgebietes liegt. Für den Geltungsbereich wird derzeit die Erschließungsplanung mit Entwässerungsplanung ausgearbeitet und zeitnah dem Abwasserzweckverband zur Abstimmung vorgelegt. Gemäß Baugrundgutachten (u.a. zur Baustraße/ der Verkehrsfläche im Norden) eignen sich weder die gemischtkörnigen Auffüllungen noch die Untergrundschichten für eine Versickerung. Diese liegen aufgrund der Kornzusammensetzung bzw. Gesteinsausbildung entsprechend der ATV A 138 außerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereichs. Eine Kennzeichnung der notwendigen Niederschlagswasserbehandlungsflächen im Plan erfolgt nicht, da diese derzeit im Zuge der Erschließungsplanung in Abhängigkeit von Leitungstrassen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen festgelegt werden. **Beschluss:** Die Hinweise werden wie dargestellt beachtet. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
87	**Landratsamt Rhön-Grabfeld, Untere Naturschutzbehörde**	

87.1	Wie in der Begründung zum Bebauungsplan (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"* (Kapitel B, S. 15, Nr. 1. 6. 2) • 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 innerhalb des LSG unzulässig. Die Grenzen des LSG sind vor Umsetzung des Bebauungsplanes anzupassen. *"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 Ausgleichsflachen) beantragt und genehmigt."* (Begründung B-Plan; Kapitel A, S. 9, Nr. 5) Bei einer Ortseinsicht am 24.11.2023 wurde festgestellt, dass die im damaligen Verfahren zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen bisher nicht umgesetzt wurden. Dies ist nachzuholen. Die Ausgleichsflächen sind in das Ökoflächenkataster (OFK) einzutragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Ausbau des öffentlichen Feld- und Waldweges ist bislang nur teilweise umgesetzt, eine Asphaltierung der Fläche sowie weitere begleitende Maßnahmen noch nicht erfolgt, die Maßnahme deshalb noch nicht abgeschlossen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden zeitnah und entsprechend der jahreszeitlichen Vorgaben umgesetzt Der Eintrag in das Ökoflächenkataster erfolgt, sobald die Maßnahmen umgesetzt sind und die Abnahme mit der UNB erfolgt ist. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
87.2	*„Verzicht auf umfangreiche Geländemodellierungen"* (Kapitel B, S. 18 Nr. 2. 3. 1)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Geländeanpassungen werden detailliert festgesetzt (Abgrabung bis 4,5 m Höhe, Auffüllung bis 4,5 m Höhe).

	• Die zu bebauende Fläche hat Hanglage, sodass hier im Bebauungsplan etwas genauer festgehalten werden sollte, welcher Umfang an Auffüllungen oder Abtragungen gestattet ist.	Dadurch kann einerseits eine Modellierung des Areals erfolgen, die dem ursprünglichen, nicht künstlich veränderten Gelände ähnlich ist, eine moderate Neigung gemäß dem ursprünglichen Landschaftsbild beinhaltet und die aus Sicht des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung erforderliche Ausrichtung der Gebäude bzw. Gebäudestellungen ermöglicht. Dadurch kann auch vermieden werden, dass anfallendes Aushubmaterial auf einer Deponie entsorgt werden muss. Das Material wird – wenn möglich – vollständig auf der Fläche wieder eingebaut. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
87.3	*"Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut "Landschaftsbild und Erholung" zu erwarten."* (Kapitel B, S. 20 Nr. 3. 1) • Der nördliche Bereich des Feriendorfes grenzt unmittelbar an eine Straße und dahinterliegende Offenfläche. Weiterhin verlaufen sowohl an der Nord- als auch an der Ostseite Wanderwege entlang. Die mit bis zu neun Meter hohen Häusern dicht bebaute Fläche stellt durchaus einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Dieser ist durch eine Eingrünung an der Nordseite entsprechend § 15 Abs. 2 S. 1 BNatSchG auszugleichen. • Es gibt keine Informationen dazu, wie die geplante öffentliche Grünfläche gestaltet werden soll.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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 EInbindugn in das Landschaftsbild ermöglicht. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie vorgeschlagen umgesetzt. Abstimmungsergebnis: _9__ Ja _0_ Nein
87.4	"Die Fußwege im Ferienhausgebiet werden mit einer nach unten gerichteten LED-Beleuchtung ausgeleuchtet." (Kapitel C, S. 43, Nr. 4.1). Die Problematik der Lichtverschmutzung wird immer größer, weswegen dieser Punkt einen besonderen Stellenwert hat. Wir empfehlen die Konkretisierung des Hinweises und die Übernahme in die textliche Festsetzung im Bebauungsplan in geeigneter Weise: • Für die Außenbeleuchtung 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	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zur Beleuchtung sind bereits als Festsetzungen unter B6 enthalten. Sie werden entsprechend der Vorschläge unter dem Punkt B6.1 weiter konkretisiert: „Für die Außenbeleuchtung 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." **Beschluss:**

	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.	Die Ausführungen zur Beleuchtung werden entsprechend der Vorschläge weiter konkretisiert und von den Hinweisen in die Festsetzungen übernommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
87.5	*"Der Flächenverbrauch durch die Einzelgebäude ist zwar - verglichen mit gestapelten Ferienwohnungen" höher, der Versiegelungsgrad durch die auf der Ebene des Bebauungsplans getroffenen Vorgaben für die notwendigen Erschließungen und Wege aber dennoch vergleichsweise gering*" (Kapitel C, S. 44 Nr. 5) • Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre eine geringere Flächenversiegelung vorzuziehen und entsprechend der bestehenden Bebauung stattdessen in die Höhe zu gehen (§ 1 a Abs. 2 BauGB).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung wurde jetzt eine verdichtete Bauweise mit Doppelhäusern sowie in Reihe angeordneten Einzelhäuser mit Höfen vorgesehen und entsprechende Differenzierungen bei den Nutzungsschablonen vorgenommen. Somit kann der tatsächliche Versiegelungsgrad im Zuge der Umsetzung innerhalb der Baufelder verringert werden. **Beschluss:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis: _9_ Ja _0_ Nein
87.6	Zu derzeitigem Stand, ohne die Verlegung der LSG Grenzen ist das Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.	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

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 Bebauungsplanes noch folgende:

- Verlegung der LSG-Grenze (Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet)
-
- Erschließungsplanung mit Entwässerungsplanung welche zeitnah mit dem Abwasserzweckverband zur Abstimmung vorgelegt wird

Nachdem alle notwendigen Änderungen erfolgt sind, wird der Planentwurf dem Gemeinderat in einer seiner nächsten Sitzungen zur Billigung vorlegt.

Anschließend werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie 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 und Erweiterung des Bebauungsplans „Rother Kuppe“ der Gemeinde Hausen 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 Bebauungsplan 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