Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

der Gemeinde Hausen für den Bebauungsplan

„1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hausen

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.08.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Rother Kuppe". beschlossen.
Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst folgende Grundstücke: 2286 (TF), 2286/1, 2286/2, 2292 (TF), 2292/1, 2293 (TF) und 2293/1 der Gemarkung Roth. Der Lageplan mit Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans ist Bestandteil des Beschlusses (siehe beigefügten Lageplan – nicht maßstabsgetreu).

Im Parallelverfahren mit gleichzeitiger Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe" ist vorgesehen, diese Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes in einer 1. Änderung des Flächennutzungsplans anzupassen und als Sondergebiet „Hotel und Ferienhausgebiet" auszuweisen. Darüber hinaus werden die Darstellungen westlich der Zufahrtsstraße (die Parkplatzflächen und weitere zum Hotel zugehörigen Einrichtungen) entsprechend dem aktuellen Bestand mit in die Darstellung des Sondergebietes „Hotel und Ferienhausgebiet" aufgenommen.
Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes ist das Planungsbüro Glanz in 97618 Leutershausen beauftragt worden.
Im Zeitraum vom 20.11.2023 bis einschließlich 21.12.2023 erfolgte die die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB.

In seiner öffentlichen Sitzung vom 15.10.2024 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 10.03.2025 gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes „1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Rother Kuppe"." mit Begründung und Umweltbericht kann in der Zeit vom **12.05.2025 bis 16.06.2025** in der Verwaltungsgemeinschaft Fladungen, Marktplatz 1 in 97650 Fladungen, Zimmer 1.2 während der allgemeinen Dienstzeiten sowie auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Fladungen unter https://www.fladungen-vgem.de/neuigkeiten-1/bauleitplanung und über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/ eingesehen werden.
Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zur Planung in Textform (schriftlich oder per E-Mail an bauverwaltung@fladungen.de) oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben wurden, bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Hausen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung sind (§ 4a Abs. 5 BauGB).
Verfahrensart: Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren (§§ 3 ff BauGB) mit gleichzeitiger Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rother Kuppe" nach BauGB aufgestellt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind zur Planung verfügbar:
1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hausen
Umweltbericht (Teil der Begründung) in der Fassung vom 10.03.2025
Hinsichtlich der Umweltauswirkungen des Projektes wurden insbesondere Auswirkungen auf den Boden und Fläche, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume (Biologische Vielfalt), auf den Menschen, die Landschaft/Landschaftsbild sowie auf Kultur- und Sachgüter geprüft.

Schutzgut		Umweltbezogene Informationen
Kultur- und Sachgüter	-	Keine Bodendenkmale im Geltungsbereich bekannt
Klima/Luft	-	Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind von geringer Erheblichkeit, da der Änderungsbereich keine Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion bzw. Flächen mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion umfasst.
Boden und Fläche	-	Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche sind von mittlerer Erheblichkeit. Durch die Erweiterung auf den bereits für das Hotel genutzten und durch umfangreiche Modellierungen veränderten Flächen am Nordrand des Hotelareals (Bolzplatz, Böschungen, schotterbefestigte Flächen) kann die Inanspruchnahme von zusätzlichen naturnahen Flächen vermieden werden.
Wasser	-	Von geringer Erheblichkeit sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, dadurch geeignete Festsetzungen auf der nachfolgenden Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans die Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächengewässern minimiert wird
Arten und Lebensräume Biologische Vielfalt	-	Die Verluste von Lebensräumen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt sinddurch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren, die auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes festzusetzen sind. Der Änderungsbereich liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet. Hier ist eine Anpassung der Schutzgebietsgrenze erforderlich, die jedoch von der Fachbehörde bereits in Aussicht gestellt wurde. Unmittelbar angrenzend liegen Europäischen Schutzgebiete, Schutzgebiete nach § 23 – 29 BNatSchG sowie geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG. Für diese ist eine Beeinträchtigung jedoch auszuschließen.
Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	-	Durch die geplante Nutzung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungseignung und die menschliche Gesundheit gegeben.
Landschaft/ Landschaftsbild	-	Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind trotz der hohen Empfindlichkeit des Landschaftsraums aufgrund der Vorbelastungen im Umfeld der vorhandenen Hotelanlage unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zur Einbindung in das Landschaftsbild als mittel einzustufen.
Wechselwirkungen	-	Keine umweltrelevanten besonderen Wechselwirkungen

Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren" das ebenfalls öffentlich ausliegt. (siehe gesonderte Mustervorlage)

Hausen, 23.04.2025

Ort, Datum

Siegel

Friedolin Link, erster Bürgermeister